

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiuno de febrero de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente *****/2015 que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve ***** en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

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. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad 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 señala que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata del ejercicio de acciones personales, hipótesis normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse la acción de pago de cuotas de mantenimiento, lo que

corresponde a una acción personal. 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 127 del ordenamiento legal indicado.

III.- Se determina que la vía civil de juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de pago de cuotas de mantenimiento, respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía en que ha accionado la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- La demanda la presenta ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de Presidente del Comité de Administración de *****, y para acreditar el carácter con que se ostenta en términos de lo que dispone el artículo 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acompaño a su demanda las copias certificadas que obran de la foja cincuenta y seis a la sesenta y siete y de la ochenta y cuatro a la ochenta y nueve de esta causa, que por corresponder a testimonios notariales tienen alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, documentales con las cuales se acredita lo siguiente:

a).- Con el testimonio de la escritura pública número *****, del volumen setecientos ochenta y cuatro, de fecha siete de junio de dos mil once, de la Notaria Pública número Cuarenta y siete de las del Estado, queda plenamente acreditado el Contrato de Asociación Civil de *****, y en el que se insertan sus estatutos, desprendiéndose del artículo vigésimo tercero las facultades del Consejo Directivo y entre ellas las de Representar a la Asociación con Poder General para Pleitos y Cobranzas y del capítulo relativo a las Disposiciones Transitorias, en el artículo Segundo del mismo se señala que el Presidente del Consejo Directivo contara en lo individual con las facultades señaladas en el artículo Vigésimo Tercero, consecuentemente el Presidente del Consejo Directivo tiene la facultad de representar a ***** y el carácter de Apoderado para Pleitos y Cobranzas del mismo.

b).- Con el testimonio relativo a la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha cuatro de febrero de dos mil catorce, de la Notaria Pública número Veinte de las del Estado, en la que se consigna el acta de Asamblea General ordinaria de Asociados de ***** de fecha veintiocho de noviembre de dos mil trece, se acredita que en dicha Asamblea se hizo la elección del Comité de Administración de la persona moral mencionada y se reeligió para el cargo de Presidente del mismo a ***** para el periodo de dos mil trece dos mil quince.

En merito de lo anterior, se concluye que ***** está legitimado procesalmente para accionar a nombre de ***** de acuerdo a lo que establecen los artículos 22

fracción III, 23, 24, 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado, al señalar como personas morales a las Sociedades Civiles, las cuales pueden ejercer todos los derechos que sean necesarios para realizar su objetivo, se registrarán por las leyes correspondientes, por su escritura constitutiva y por sus estatutos, obrando y obligándose por medio de los órganos que las representan o mediante aquellas personas físicas autorizadas para ello.

Con el carácter que se ha indicado ***** demanda al Ingeniero ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A).- Para que se reconozca el carácter del demandado ***** de condómino de *****.** **B).- Para que se condene al demandado al pago de las CUOTAS ORDINARIAS acordadas conforme a lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 470 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, a razón de \$2.35 (DOS PESOS 35/100 M.N.) por metro cuadrado del terreno donde se ubica construida la casa habitación del demandado, y una cuota de \$1.85 (UN PESOS 85/100 M.N.) por terreno baldío a Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad denominada ***** de fecha 06 de julio del año 2011, misma que consta en el Instrumento Notarial número ***** volumen ***** que se anexa a la presente de fecha 10 de enero del año 2012 tirada ante la fe del Notario Público número 47 de los del estado de Aguascalientes DR. ARTURO DURAN GARCÍA, lo que se traduce en \$1,077.00 (UN MIL SETENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.) por cada mes; con el incremento sufrido en el 2014 a razón de 4% (cuatro por ciento) a partir del mes de enero del 2014, de acuerdo a la Asamblea General Ordinaria de Asociados de la Asociación Civil denominada ***** de fecha 28 de noviembre del año 2013, misma que consta en el Instrumento Notarial número**

VEINTIPÉS MIL CUARENTA Y OCHO (23,048), volumen ***** (MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS ROMANO), que se anexa a la presente de fecha 04 de febrero del año 2014 tirada ante la fe del Notario Público número 20 de los del estado de Aguascalientes LIC. JORGE MAURICIO MARTINEZ ESTEBANEZ, lo que se traduce en **\$1,121.00 (UN MIL CIENTO VEINTIUN PESOS 00/100 M.N.)** por cada mes a partir del mes de enero del 2014, dando un total del mes en que dejo de cubrir las cuotas el demandado siendo desde el mes de diciembre del 2012 al 19 de noviembre del año 2014 de **\$26,332.00 (VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**; mismo pago que es procedente de acuerdo con el carácter de condominio que dicho demandado tiene y que el mismo ordenamiento legal en cita lo obliga a cubrir; y las que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo; **C).- Para que se condene al demandado por el pago de las CUOTAS EXTRAORDINARIAS** mensual por un año, abarcando de enero a diciembre del año 20136, acordadas conforme a lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 470 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, a razón de **\$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, conforme acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria del Condominio *****, de fecha 22 de noviembre del año 2012, misma que consta en el Instrumento Notarial número *****, volumen *****, que se anexa a la presente de fecha 19 de diciembre del año 2012 tirada ante la fe del Notario Público número 7 de los del estado de Aguascalientes LIC. JORGE H. REYNOSO TALAMANTES, dando un adeudo total de **\$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.)**; mismo pago que es procedente de acuerdo con el carácter de condominio que dicho demandado tiene y que el mismo ordenamiento legal en cita lo obliga a cubrir; **D).- Para que se condene al demandado al pago de los RECARGOS O INTERES MORATORIO POR LAS CUOTAS ORDINARIAS SEÑALADAS EN EL INCISO B) DE LAS**

PRESTACIONES DE ESTA DEMANDA, recargos o intereses moratorios acordados conforme a lo dispuesto en el artículo 499 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, a razón del **3% (TRES POR CIENTO) mensual** por incumplimiento del pago de la cuota mensual del mantenimiento tanto a casa habitación, como a terrenos baldíos, a partir del mes de diciembre del año 2012, conforme acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad denominada *****, de fecha 06 de julio del año 2011, misma que consta en el Instrumento Notarial número *****, volumen *****, que se anexa a la presente de fecha 10 de enero del año 2012 tirada ante la fe del Notario Público número 47 de los del estado de Aguascalientes DR. ARTURO DURAN GARCÍA, lo que se traduce en un total hasta el 19 de noviembre del año 2014 de **\$8,818.01 (OCHO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS 01/100 M.N.)**; mismo pago que es procedente de acuerdo con el carácter de condómino que dicho demandado tiene y que el mismo ordenamiento legal en cita lo obliga a cubrir; y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo; **E).- Para que se condene al demandado por el pago de los RECARGOS O INTERÉS MORATORIO POR LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS MARCADA CON EL INCISO C) DE LAS PRESTACIONES DE ESTA DEMANDA**, recargos o intereses moratorios acordados conforme el artículo 499 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, a razón del **3% (TRES POR CIENTO) mensual** por incumplimiento del pago de las cuotas de enero del 2013 y que a la fecha no ha cubierto el demandado, conforme acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria del Condominio *****, de fecha 22 de noviembre del año 2012, misma que consta en el Instrumento Notarial número VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (23,356), volumen CDI, que se anexa a la presente de fecha 19 de diciembre

del año 2012 tirada ante la fe del Notario Público número 7 de los del estado de Aguascalientes LIC. JORGE H. REYNOSO TALAMANTES, lo que se traduce en un total hasta el 19 de noviembre del año 2014 de **\$5,881.00 (CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.);** mismo pago que es procedente de acuerdo con el carácter de condominio que dicho demandado tiene y que el mismo ordenamiento legal en cita lo obliga a cubrir; y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo; **F).- Para que se le condene a pagar al demandado al pago de todos los Gastos y Costas que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio, así como los honorarios del profesional que me otorga asesoría y representación dentro del mismo.** Acción prevista por el artículo 1820 del Código Civil, así como 4° fracción IVII, 470 fracción VIII, 482 fracciones VI y XVI y 493 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, ambos ordenamientos vigentes de este Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepción de su parte: **1 y 2.-** La de Plus Petitio; **3.-** La de Non Mutatis Libeli; **4.-** La de Falta de acción y de derecho; **5.-** La de Oscuridad en la demanda; y **6.-** La de Sine Actione Agis.

Toda vez que de las excepciones planteadas por el demandado, la de oscuridad en la demanda resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden

al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio pues del análisis del escrito de demanda se desprende con toda claridad cuáles son las prestaciones que exige que exige la parte actora y aquellos hechos en que sustento las mismas, sin advertir confusión o imprecisión en los mismos, prueba de ello es que el demandado señala que no le asiste derecho a la parte actora para exigir las prestaciones que señala en el proemio de su demanda, aunado a que en su contestación se refiere a cada uno de los hechos de la demanda en forma amplia y detallada, lo que conlleva a establecer que el escrito inicial de demanda no refleja obscuridad alguna en razón de que el accionante cumple con todos y cada uno de los requisitos que para la demanda exige el artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde deriva lo improcedente de esta excepción.

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**, en observancia a esto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

Las **DOCUMENTALES PUBLICAS** que se hicieron consistir en las copias certificadas que acompañó a su demanda y obran de la foja nueve a cincuenta y cinco, y de

la sesenta y uno a la ochenta y tres de esta causa, que por referirse a testimonios notariales tienen alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pruebas con las cuales se acredita lo siguiente:

1.- Con la copia certificada vista de la foja nueve a la cincuenta y cinco, relativa al testimonio de la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha diez de agosto de dos mil cuatro, queda plenamente acreditada la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de diferentes fracciones de terreno que se fusionaron y que de acuerdo a una superficie rectificadora comprende ochocientos cincuenta y un mil cuarenta y ocho metros con treinta y cinco decímetros cuadrados, la cual se subdividió según autorización 575 de fecha veintinueve de octubre de dos mil tres, de donde resultaron dos áreas denominadas ***** y *****, las que a la vez se dividieron en secciones y estas en manzanas, las cuales a la vez se lotificaron, observando que en la segunda de las áreas aludidas, en la sección "D" se encuentra la manzana cinco y en esta el lote cinco con superficie de quinientos ochenta y dos metros con veinticinco decímetros cuadrados.

2.- Con el testimonio de la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha siete de junio de dos mil once y ya valorada al analizar el carácter con que se ostenta *****, además de lo ya probado con la misma, también que en el artículo Decimo cuarto de los estatutos de *****, insertados en el Contrato de Asociación Civil de esta persona moral, se establece que "cada Asociado estará

obligado al pago de sus cuotas tanto ordinarias como extraordinarias y al saneamiento para el caso de evicción de los bienes que aporte a la Asociación, cuando de ello se trate, como corresponde a todo enajenante".

3.- Con la copia relativa al testimonio de la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha diez de enero de dos mil doce, de la Notaria Pública número Cuarenta y siete de las del Estado y en la que se consigna el acta de Asamblea General extraordinaria de la Sociedad denominada *****, de fecha seis de julio de dos mil once, se acredita plenamente que **fue acordado en dicha Asamblea por unanimidad, tanto para la casa habitación y terreno baldío comprendido en el Condominio una cuota de mantenimiento de dos pesos con treinta y cinco centavos por metro cuadrado del predio en donde se ubique la casa habitación y una cuota de un peso con ochenta y cinco centavos por metro cuadrado de terreno baldío, a partir del primero de agosto de dos mil once, estipulándose también en dicho acuerdo el cobro de intereses moratorios del tres por ciento mensual por incumplimiento del pago de la cuota mensual de mantenimiento.**

4.- Con la copia del testimonio relativo a la escritura pública número *****, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil doce, de la Notaria Pública número Siete de las del Estado, en la que se consigna el acta de Asamblea General Extraordinaria de Condóminos *****, de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, **el acuerdo de dicho Órgano Colegiado de la implementación de una cuota extraordinaria mensual por propietario, por un monto de mil**

pesos a partir de enero de dos mil trece y hasta diciembre del mismo año, además generando recargos del tres por ciento igual que las cuotas ordinarias, según se desprende al discutir el punto siete del orden del día de la Asamblea mencionada.

5.- Con la copia relativa a la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha cuatro de febrero de dos mil catorce de la Notaria Pública número Veinte de las del Estado y en la que se consigna el Acta de Asamblea General Ordinaria de *****, **queda acreditado un incremento a las cuotas de mantenimiento del cuatro por ciento** quedando el factor de cálculo en uno punto noventa y dos, a partir del primero de enero de dos mil trece, según se desprende del acuerdo tomado al abordar el punto noveno del orden del día de dicha Asamblea.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa al Certificado de Libertad o existencia de gravámenes que obra a fojas cuarenta y dos y cuarenta y tres de este asunto, que por haberla expedido el Jefe de Departamento jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en la dependencia mencionada se encuentra inscrito a nombre del demandado ***** el lote de terreno tres manzana cinco del Condominio *****, ubicado en *****, con una superficie de quinientos ochenta y dos metros y veinticinco decímetros cuadrados, con un porcentaje de cero punto setenta y ocho de indiviso, de las siguientes medidas y colindancias:

*****, el cual se encuentra inscrito bajo el numero *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes de este Estado desde el treinta y uno de julio de dos mil siete.

CONFESIONALES DE POSICIONES a cargo de *****, quien en audiencia de fecha doce de julio del año próximo pasado fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto, que tiene el carácter de Condómino respecto a ***** y que con tal calidad adquirió diversas obligaciones de pago a favor de la persona moral descrita, como cuotas de mantenimiento ordinarias y cuotas extraordinarias, **teniendo un adeudo para con la misma en virtud de haber dejado de cumplir con sus obligaciones como Condómino, a partir del mes de enero de dos mil trece,** además que al día de hoy ha omitido cumplir con lo anterior, adeudando a la parte actora la cantidad de cincuenta y tres mil treinta y un pesos con un centavo; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL** relativa al Estado de Cuenta y Recibos de cobro de cuotas de mantenimiento no cubiertas, documentales que se acompañaron a la demanda y obran de la

foja noventa a la ciento veintiséis de esta causa, a las que se les otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que su contenido se encuentra adincludado en lo que arroja la prueba antes valorada; documentales con las cuales se acredita que el demandado ***** adeuda las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias que fueron aprobadas en Asambleas de Condóminos desde la correspondiente al mes de diciembre de dos mil doce, al mes de noviembre de dos mil catorce, y recargos que han generado las mismas, lo que arroja un monto total de cincuenta y tres mil treinta y un pesos con un centavo.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el presente asunto, la cual resulta favorable a la parte actora en virtud al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

También le es favorable a la parte actora la **CONFESION EXPRESA** que vierte el demandado al aceptar como cierto lo manifestado por la parte actora en los puntos de hechos uno, dos, tres y parcialmente el punto siete, aceptando de esta manera como cierto la constitución del régimen de propiedad en Condominio denominado *****, así como la celebración del Contrato de Asociación Civil cuya

denominación social es *****, así como la obligación que de acuerdo al artículo decimo cuarto de los estatutos que se consignan en dicho contrato, impone a los Asociados de pagar cuotas ordinarias como extraordinarias y que el demandado *** tiene la calidad de Asociado y Condómino al ser propietario de un lote de terreno de dicho Condominio, con una superficie de quinientos ochenta y dos metros y veinticinco decímetros cuadrados, aceptando también como cierto la celebración de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad denominada ***** en la que se fijan las cuotas de mantenimiento que deberán cubrir los Condóminos, fijándose por casa habitación una cuota de dos pesos con treinta y cinco centavos por metro cuadrado respecto al terreno donde está construida la casa habitación y una cuota de un peso con ochenta y cinco centavos por metro cuadrado de terreno baldío, además el haberse estipulado un cobro de intereses moratorios del tres por ciento mensual por incumplimiento sobre el pago de las cuotas mensuales de mantenimiento acordadas; confiesa además en el punto siete de hechos de su contestación el haber tenido un atraso en el pago de las cuotas, y esto es a partir del mes de diciembre de dos mil doce; confesional a la que se le otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, principalmente la humana que deriva de la circunstancia de haber acreditado la obligación del demandado *****, de cubrir las cuotas de mantenimiento

mensuales ordinarias y extraordinarias que se les reclaman, respecto del lote de terreno propiedad del demandado que se ubica en ***** y si la parte actora sostiene que el demandado ***** dejó de cubrir las cuotas de mantenimiento comprendidas del mes de diciembre de dos mil doce y hasta la fecha en que presentó su demanda, sin que el demandado aportara pruebas para justificar su pago, surge presunción grave de que no ha cubierto dichas cuotas; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que el demandado no justifica sus excepciones y en cambio la parte actora si acredita los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por el demandado, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

El demandado invoca la **excepción de Oscuridad** en la demanda, la cual ya fue analizada y resuelta en el considerando cuarto de esta sentencia, declarándose improcedente la misma.

Señala también como excepción, la de **Non mutati libeli**, que no constituye una excepción, de acuerdo al

concepto que sobre la misma se ha vertido en apartado anterior, luego entonces si lo expresado por el demandado tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y por tanto resulta inatendible, además de que no se dio tal supuesto.

Hace valer la excepción de Falta de Acción y Derecho, cuyos argumentos se extraen de los hechos expresados en su contestación de demanda y en donde señala que en las Asambleas en que se tomaron los acuerdos de fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias no fueron debidamente convocadas, de las documentales exhibidas no se desprende que en las Asambleas se encontrara presente la mayoría de los Condóminos y que por tanto dichos acuerdos son improcedentes, aunado a que las cuotas extraordinarias serian utilizadas para el mantenimiento del Condominio y quienes se ven beneficiados con esto son únicamente las personas que habitan en el mismo y en su caso al ser un lote sin construir, el mantenimiento que debiera tener es mínimo, por lo que es improcedente el cobro de cuotas iguales a condóminos en desigualdad de circunstancias, aunado a que los intereses son improcedentes, dado que el Condominio no es una Institución fiduciaria, aunado a que en ningún momento fue requerido por el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias; excepción que resulta improcedente, de acuerdo a las siguientes disposiciones y argumentos.

En cuanto a que las Asambleas en que se tomaron los acuerdos de fijar las cuotas ordinarias y

extraordinarias no fueron debidamente convocadas, esto se encuentra desvirtuado con lo que dispone el artículo 70 de la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes, en donde se establece que la escritura pública mientras no fuere declarada legalmente su falsedad, probara plenamente que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en escritura, que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de lo que haya dado fe el Notario y que este observo las formalidades que menciona; en el caso las Asambleas Generales Extraordinarias de los Condóminos ***** SUR fueron protocolizadas como quedo debidamente acreditado con las escrituras a que se refieren las documentales que obran de la foja setenta y uno a la ochenta y nueve de esta causa, además de las actas de dichas Asambleas que se protocolizaron en las documentales publicas señaladas, se desprende que cada una de ellas se celebro previa convocatoria en un periódico de circulación estatal, que una vez pasada lista de los asistentes a las mismas se declaro la existencia de quórum legal; que en la Asamblea de fecha seis de julio de dos mil trece y en lo concerniente a las cuotas de mantenimiento y pago de intereses fue por unanimidad; en la de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce y en lo concerniente al acuerdo tomado por cuanto a la implementación de cuota extraordinaria mensual por propietario se aprobó por mayoría; y mientras que en la de fecha veintiocho de noviembre de dos mil trece, el acuerdo por cuanto a la cuota de mantenimiento para el periodo del dos mil catorce fue aprobado por mayoría. Lo anterior conlleva a determinar

lo improcedente del argumento, de acuerdo a lo que dispone el artículo 477 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el cual señala que los acuerdos legales tomados en Asamblea General de condóminos, obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes o disidentes.

Con relación al argumento de que las cuotas extraordinarias serían utilizadas para el mantenimiento del Condominio y quienes se ven beneficiados con esto son únicamente las personas que habitan en el mismo y en su caso al ser un lote sin construir, el mantenimiento que debiera tener es mínimo; lo que también resulta improcedente con igual fundamento legal que se ha indicado en el apartado anterior, además que la cuota extraordinaria tuvo como finalidad el integrar un proyecto de inversión que incluía cámaras de seguridad, modificación del acceso y mejoramiento estético, así como la reforestación y arreglo de la zona oriente junto al acceso, lo que desde luego da más plusvalía al inmueble propiedad del demandado y que por ende este si resulta beneficiado con la cuota establecida.

En cuanto a lo señalado respecto a los intereses, también resulta improcedente de acuerdo a lo que determinan los artículos 477 y 499 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, al establecer que las cuotas de mantenimiento no cubiertas oportunamente causaran intereses moratorios al tipo legal o al que se fije en el Reglamento de Administración del Condominio **o determine la Asamblea General de Condóminos**, siendo el caso de que por

Asamblea de los Condóminos de ***** se ha determinado cual es la tasa de interés moratoria que aplicará a las cuotas de mantenimiento y extraordinarias no cubiertas oportunamente y que es del tres por ciento mensual, aunado a que la misma no excede de la máxima permitida por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, por lo que el demandado tiene obligación de cubrir intereses moratorios sobre las cuotas que se le reclaman.

Y por último, en cuanto a lo señalado de que la parte actora en ningún momento lo ha requerido por el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, es infundado, pues de acuerdo a lo estipulado en el artículo decimo cuarto del Contrato de Asociación civil de ***** , cada asociado está obligado al pago de sus cuotas tanto ordinarias como extraordinarias y esta obligación se adquiere por cada persona que pasa a ser dueño de un inmueble que se ubique dentro del condominio de acuerdo a lo que establece el artículo 496 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, además por formar parte del Condominio y al ser convocado para asistir a las Asambleas, sabe quién es el encargado del cobro de las cuotas y lugar de pago, tan es así que el demandado confiesa haber incumplido con su obligación de pagar las cuotas a partir de la que debió cubrir en el mes de enero de dos mil trece y que corresponde al mes inmediato anterior de dicho incumplimiento, de lo que se infiere que las anteriores si las cubrió, por tanto no era necesario requerirlo por el pago de las mismas.

Todo lo anterior conlleva a establecer lo improcedente de la excepción de Plus Petitio que invoca el demandado.

En cuanto a la excepción de *sine actione agis*, más que una excepción, es la simple negación del derecho ejercitado, con la finalidad de arrojar la carga de la prueba al actor y el obligar a esta autoridad a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, medio de defensa que en el caso resulta improcedente dado que con las pruebas aportadas en la causa la parte actora ha acreditado plenamente los elementos constitutivos de la acción que ha hecho valer, como se verá a continuación.

Con las pruebas aportadas y alcance probatorios que se les concedió, la parte actora acredita de manera fehaciente:

A)..- Que el demandado ***** es propietario del lote de terreno número *****, ubicado en *****, **con una superficie de quinientos ochenta y dos metros y veinticinco decímetros cuadrados**, según confesión expresa que vierte el demandado en el punto dos de su contestación de demanda y manifiesta como cierto el correlativo de la demanda, además con el certificado de propiedad visto a fojas ciento cuarenta y dos de esta causa.

B)..- El haber demostrado la parte actora, que por Asamblea General Extraordinaria de Socios del Condominio *****, del seis de julio de dos mil once, se tomó el acuerdo de establecer una Cuota de mantenimiento para casa habitación de dos pesos con treinta y cinco centavos por metro cuadrado del terreno donde se ubica la

casa habitación y un peso con ochenta y cinco centavos por metro cuadrado respecto al terreno baldío, a partir del primero del mes de agosto de dos mil once y además el acuerdo de que se cobraría un interés moratorio del tres por ciento mensual por el incumplimiento sobre el pago de las cuotas de mantenimiento; que mediante Asamblea de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce, se tomo el acuerdo de que se cubriría una cuota extraordinaria mensual por propietario de mil pesos, a partir de enero de dos mil trece y hasta diciembre del mismo año, a la que también aplicaría el interés moratorio fijado para las cuotas de mantenimiento; se ha probado también que por Asamblea General Ordinaria de ***** celebrada el veintiocho de noviembre de dos mil trece, se tomo el acuerdo de incrementar las cuotas de mantenimiento en un cuatro por ciento, quedando como factor de calculo por metro cuadrado de un peso con noventa y dos centavos a partir del primero de enero de dos mil catorce. Lo anterior le da derecho a la parte actora para exigir de los Condóminos el pago de las cuotas de mantenimiento a que están obligados de acuerdo a los incrementos establecidos en las Asambleas mencionadas;

C).- Queda probado igualmente, que el demandado incumplió con el pago de sus cuotas de mantenimiento, a partir de la correspondiente al mes de diciembre de dos mil doce y que es de mil setenta y siete pesos, lo que se obtiene de multiplicar la superficie de metros cuadrados que comprende el lote de terreno propiedad del demandado (descrito en el inciso A de este apartado) y que es de quinientos ochenta y dos metros con veinticinco decímetros cuadrados por la

cuota de mantenimiento vigente a ese momento y que era de un peso con ochenta y cinco centavos por metro cuadrado; que también adeuda la cuota extraordinaria de mil pesos mensuales que fue aprobada por Asamblea de fecha veintidós de noviembre de dos mil doce y que aplicaría del mes de enero al mes de diciembre de dos mil trece; adeudando igualmente el incremento del cuatro por ciento a la cuota de mantenimiento antes mencionada y que fue aprobada por Asamblea de fecha veintiocho de noviembre de dos mil trece, que aplicaría a partir del primero de enero de dos mil catorce, de ello generándose una cuota de mantenimiento de mil ciento veintiún pesos mensuales; lo anterior, con la confesión ficta que deriva de su no comparecencia a absolver posiciones y aceptando de esta forma que a partir del mes de enero de dos mil trece incumplió con sus obligaciones como Condómino y en específico con las cuotas de mantenimiento que fueron aprobadas en las Asambleas antes mencionadas, adeudando a la fecha en que se demandó la cantidad de cincuenta y tres mil treinta y un pesos con un centavo, además con los recibos de cuotas de mantenimiento no cubiertas y estado de cuenta que se anexaron a la demanda.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho al Condominio ***** para demandar a ***** por el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias que fueron aprobadas en las Asambleas de fechas seis de julio de dos mil once, veintidós de noviembre de dos mil doce y veintiocho de noviembre de dos mil trece y no cubiertas, así como los intereses moratorios

que las mismas han generado, de donde deriva lo improcedente de lo que la parte demandada invoca como excepción de Sine Actione Agis.

Dado lo anterior, se condena a ***** a cubrir a la parte actora la cantidad de veintiséis mil trescientos treinta y dos pesos por concepto de cuotas de mantenimiento ordinarias comprendidas del mes de diciembre de dos mil doce al mes de noviembre de dos mil catorce; así mismo al pago de la cantidad de dos mil pesos por concepto de cuotas extraordinarias comprendidas del mes de enero de dos mil trece a diciembre del mismo año. Lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo Décimo Cuarto del Contrato de Asociación civil de ***** , al establecer como obligación de cada Asociado el pago de sus cuotas tanto ordinarias como extraordinarias, así como artículo 477 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado al señalar que los acuerdos legales tomados en la Asamblea General de Condóminos, obligan a todos los Condóminos, incluso a los ausentes o disidentes.

También se condena al demandado ***** al pago de la cantidad de CATORCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON UN CENTAVO por concepto de intereses moratorios generados al mes de noviembre de dos mil catorce, respecto a las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias que adeuda el demandado y a cuyo pago fue condenado en el apartado anterior, de acuerdo al estado de cuenta que se anexo a la demanda y obra a fojas noventa de esta causa, así como a cubrir aquellos intereses moratorios que se han

generado desde la fecha anterior y que se sigan generando hasta el pago total de las cuotas de mantenimiento ordinaria y extraordinarias adeudadas, a razón de una tasa del tres por ciento mensual. Lo anterior con fundamento en lo que disponen los artículos 477 y 499 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.

No procede condenar al demandado al pago de las demás cuotas de mantenimiento que se han generado y se sigan erogando, por desconocer esta Autoridad si subsiste la obligación del demandado respecto a las mismas en la misma medida o si bien se han incrementado las dichas cuotas.

En cuanto a los gastos y costas se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece "**que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso**", ante esto y a que la parte demandada resulta perdedora, se le condena a cubrir a la actora los gastos y costas del juicio, mismos deben cuantificarse en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 81, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 223 al 228, 529 al 548 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara procedente la vía civil de Juicio Único en que acciono la parte actora y que en ella esta probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no justificó sus excepciones.

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, se condena al demandado ***** a pagar a la parte actora la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TREINTA Y UN PESOS CON UN CENTAVO por concepto de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias aprobadas en Asambleas de fechas seis de julio de dos mil once, veintidós de noviembre de dos mil doce y veintiocho de noviembre de dos mil trece, generadas desde el mes de diciembre de dos mil doce y hasta el mes de noviembre de dos mil catorce, así como intereses moratorios que las mismas han generado.

CUARTO.- También se condena al demandado al pago de intereses moratorios que se ha generado por las cuotas ordinarias y extraordinarias que adeuda el demandado, a partir del mes de diciembre de dos mil catorce a la fecha y demás que se sigan dando hasta el pago total que se haga de dichas cuotas.

QUINTO.- Se condena igualmente al demandado a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio.

SEXTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales

se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEPTIMO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha veintidós de febrero de dos mil dieciocho. Conste.

L´APM/Shr*