



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, diez de mayo de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente *****/**** que en la vía **EJECUTIVA CIVIL** promueve el **** en contra de ****, la que hoy 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 del Estado, pues dispone que es Juez competente el del domicilio del demandado si se ejercita una acción personal, siendo que en el caso a estudio se reclama el pago de cantidad líquida que se adeuda y derivada de adeudos de mantenimiento al ser condómino integrante de una constitución de fraccionamiento en condominio, lo que corresponde a una acción personal, dándose así el supuesto de la norma indicada, siendo que el demandado tuvo su último domicilio conocido en esta Ciudad. Además



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

III. En observancia a lo que dispone el artículo 548 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de que en la sentencia debe declararse si ha procedido o no la Vía Ejecutiva, genera la necesidad de analizar los documentos que la parte actora adjuntó a su demanda, por lo que a fin de cumplir con lo preceptuado por la norma legal supra citada se analizan los documentos base de la acción y de su estudio se concluye que en el caso resulta procedente la Vía Ejecutiva Civil en que se ha accionado, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

El artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece como condición para que el Juicio Ejecutivo tenga lugar, que la acción se funde en un documento que traiga aparejada ejecución; por otra parte, el artículo 499 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, señala que traerán aparejada ejecución en la vía civil, *la liquidación de adeudos de los Condóminos morosos, siempre y cuando dicho estado de liquidación sea suscrito tanto por la administración y por el Presidente de Comité de Propietarios y de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de la copia certificada por los integrantes de la Administración antes mencionada, de la parte relativa del acta de Asamblea General en la que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos morosos; acción que solo podrá ejercerse*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cuando existan tres o más recibos pendientes de pago.

Del precepto legal transcrito se desprenden, como elementos para que el Estado de liquidación de Cuotas de mantenimiento adeudadas traiga aparejada ejecución: a). Que sea suscrito tanto por el Administrador como por el Presidente del Comité de Propietarios y de Vigilancia; b). Que se acompañe al Estado de Liquidación los recibos de pago de las cuotas de mantenimiento pendientes de cubrir; c). Se anexe también al estado de liquidación, la copia certificada por los integrantes de la administración antes mencionada, de la parte relativa del acta de Asamblea General en la que se haya determinado las cuotas a cargo de los Condóminos morosos.

En el caso en análisis, la parte actora adjunto a su demanda los estados de liquidación respecto a los predios marcados con los números ciento cincuenta y dos y ciento cincuenta y cuatro, de la calle Paseo de los Chopos del Condominio Residencial Pulgas Pandas de esta Ciudad, los cuales están suscritos por SERGIO GOMEZ PADILLA como Presidente del Comité de Propietarios del Condominio mencionado y además por JUAN MANUEL ROMO HERNANDEZ en su calidad de Administrador del Condominio de referencia, a quienes la Asamblea de Condóminos les confiere poderes y los instruye para que en su nombre ejerzan las acciones frente a terceros y aun en contra de los propios condóminos con el propósito del cobro de las cuotas por la vía judicial, además de los artículos 89 y 93 del Reglamento de Desarrollo Residencial Pulgas Pandas, se desprende que el Comité de Propietarios del aludido Condominio, tiene la obligación de vigilar que se cumplan con las disposiciones contenidas en dicho reglamento, lo que es acorde con lo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

establecido en el artículo 485 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, del cual se desprende que la supervisión de la administración del Condominio estará a cargo de un Comité de Propietarios y de Vigilancia, es decir que en si se refiere a un Órgano Colegiado y no a dos, por tanto, si el Estado de Liquidación lo suscribió SERGIO GÓMEZ PADILLA, como Presidente del mencionado Comité y además por JUAN MANUEL ROMO HERNANDEZ, se cumplió con el primer requisito que exige el artículo 499 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes; además, también exhibe los recibos de pago respecto las cuotas de mantenimiento que no se han cubierto con relación a los predios señalados en líneas que anteceden, siendo el segundo elemento exigido por la norma legal supra citada; y adjunta también las documentales publicas en que se consigna las actas de asamblea en las que se fijaron las cuotas de mantenimiento correspondientes a los años dos mil once, dos mil doce y dos mil trece, luego entonces los estados de liquidación vistos a fojas ciento uno a ciento dos bis de esta causa, tienen anarejada ejecución de acuerdo a lo que establece el artículo 499 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, consecuentemente se da la hipótesis a que se refiere el artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde deriva la procedencia de la vía en que la parte accionante ha demandado.

IV. La demanda la presenta el Licenciado ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del Presidente del Comité de Condóminos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

del *****, carácter que acredita plenamente con las copias fotostáticas certificadas que se acompañaron a la demanda y obran de la foja treinta y cinco a la setenta y ocho de esta causa, mismas que merecen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fueron emitidas por fedatario público y se refieren a las copias certificadas relativas a los testimonios de las escrituras públicas *****, volumen *****, de la Notaria Pública Número ***** de las del Estado, de fecha *****; así como, de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha ***** de la Notaria Pública Número Veintidós de las del Estado; y la copia certificada de la escritura *****, volumen *****, de fecha ***** de la Notaria Pública Número ***** de las del Estado, documentales con las cuales se acredita la constitución del *****, así como la designación de su Presidente a favor de *****, así como el otorgamiento de poderes a favor de este y entre ellos el poder conferir y revocar poderes, además que con tal facultad confiere Poder General para Pleitos y Cobranzas a favor del Licenciado *****, lo que legitima a este procesalmente para demandar a nombre de su poderdante de conformidad con lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado el Licenciado ***** demanda en la Vía Civil Ejecutiva a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"a). El pago de la cantidad de \$ 97,680.00 (NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 32/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de CUOTAS DE MANTENIMIENTO adeudadas, respecto de los meses de Enero del año 2011 al mes de Agosto del año 2013, y que corresponden a los inmuebles marcados con el numero 152 y 154 de la calle ***** de*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

esta ciudad, lo anterior en términos de lo señalado en las asambleas ordinarias celebradas en los años dos mil diez, dos mil once y dos mil doce por los *****. **Correspondiendo por cada inmueble un adeudo** que asciende hasta el mes de Agosto del año dos mil trece la cantidad de \$ 48,840.00 (CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.); b). Por el pago de la cantidad de \$ 8,094.66 (OCHO MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS 66/100 M.N.) por concepto de intereses moratorios respecto del adeudo de mantenimiento del inmueble propiedad del demandado ubicado en el número 152 de ***** de esta ciudad, de los meses de enero del año dos mil once al mes de agosto del año dos mil trece, consistente en el porcentaje equivalente al diez puntos adicionales sobre el costo porcentual promedio (CPP) establecido por el Banco de México para el periodo en cuestión de acuerdo a lo señalado en el artículo 25 del reglamento del Condominio que establece que la cuota general de mantenimiento deberá pagarse mensualmente por adelantado. Si transcurrido el mes correspondiente el propietario no ha cubierto su cuota, se le sancionara con el pago de un interés moratorio aplicable al monto de la cuota vencida; c). Por el pago de la cantidad de \$ 8,094.66 (OCHO MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS 66/100 M.N.) por concepto de intereses moratorios respecto del adeudo de mantenimiento del inmueble propiedad del demandado ubicado en el número 154 de ***** de esta ciudad, de los meses de enero del año dos mil once al mes de agosto del año dos mil trece, consistente en el porcentaje equivalente a diez puntos adicionales sobre el costo porcentual promedio (CPP) establecido por el Banco de México para el periodo en cuestión de acuerdo a lo señalado en el artículo 25 del reglamento del Condominio que establece que la cuota general de mantenimiento deberá pagarse mensualmente por adelantado. Si transcurrido el mes correspondiente el propietario no ha cubierto su cuota, se le sancionara con el pago de un interés moratorio aplicable al monto de la cuota vencida; d). El Aseguramiento de las cuotas de mantenimiento subsecuentes que deba cubrir la demandada de los meses que se generen hasta que se ponga al corriente con dichos pagos de mantenimiento y en la cual se de cumplimiento a la sentencia que se dicte; e). Por el pago de los gastos y costas por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

habiendo dado causa al trámite del presente juicio.”. Acción que contemplan los artículos 529 del Código de Procedimientos Civiles en relación con el 499 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, ambos para el Estado de Aguascalientes.

El demandado *********, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que de oficio se procede al análisis del procedimiento que se siguió para emplazarlo, en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, part SCJN de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO. *La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden púb.co y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.*

Atendiendo a las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

281 y 341 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, desprendiéndose de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a *****, se encuentra ajustado a derecho atendiendo a lo siguiente:

Ante el desconocimiento del domicilio del demandado, se procedió a realizar la búsqueda de dicha persona mediante oficios girados a diversas dependencias de los cuales al momento de ser recibidos se proporcionaron diversos domicilios en donde pudiera ser localizado *****, respecto a los cuales se pretendió localizar al mismo, sin tener éxito alguno, por lo que en auto dictado el ocho de febrero de dos mil diecisiete, con fundamento en el artículo 114, fracción II, en relación con el diverso numeral 545, ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se requirió de pago a dicho demandado, para que dentro del término de ocho días lo realizara y transcurrido dicho término, se ordenó mediante proveído de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, emplazar a dicho demandado por medio de edictos de los cuales se publicaron por tres veces con intervalos de siete días cada uno, en el **Periódico Oficial del Estado**, siendo los días de publicación doce, ***** de dos mil diecisiete; así como en el Diario de Mayor Circulación "El Heraldo", siendo dichas publicaciones los días *****, todos de dos mil diecisiete, es así que empezó a contar el termino de treinta días otorgado para contestar dicha demanda el día cuatro de julio de dos mil diecisiete, feneciendo el día dos de agosto de ese mismo año, sin que se pronunciara contestación alguna a la demanda instaurada en su contra, por lo que con apoyo del artículo 123 del ordenamiento legal anteriormente citado **se tuvo por perdido el derecho a la contestación de las prestaciones que**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

reclaman al encontrarse ajustado a derecho el emplazamiento realizado en autos para llamarlo a juicio.

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 de los de sus excepciones."**, en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se la admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en los legajos de copias certificadas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, relativas al testimonio de la escritura pública número *****, del volumen *****, del protocolo de la Notaria Pública número ***** del Estado, de fecha quince de noviembre de dos mil cinco, que obra a fojas de la *nueva a la catorce de los autos*; así como la relativa al testimonio de la escritura pública número *****, del volumen CCCIV, del protocolo de la Notaria Pública número Veintiocho del Estado, de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, que obra de la fojas *quince a la dieciocho de los autos*, documentos a los cuales se les concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a documentos expedidos por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de que se encuentra redactado en papelería oficial y cuenta con el sello de la dependencia que los emite; acreditándose con las mismas, que en las fechas mencionadas ***** adquirió mediante Contratos de Compraventa los lotes de terreno números ciento



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cincuenta y dos y ciento cincuenta y cuatro, respectivamente, de la ***** de esta Ciudad.

Las **DOCUMENTALES PRIVADA Y PÚBLICA**, consistente en el ***** , que obra en las fojas de la *diecinueve a la treinta y cuatro de los autos*, así como la copia certificada del ***** , que constan en las fojas de la *ciento diecinueve a ciento treinta y tres de los autos*, a las que se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 281, 285, 341 y 342 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues el demandado al tener la calidad de condómino del ***** , no resulta tercero ajeno con relación a dicho reglamento y, por tanto, produce efectos por cuanto a la demandada de acuerdo a lo que establece el artículo 2877 del Código Civil vigente del Estado, aunado a que de la clausula quinta del contrato de compraventa de fecha quince de noviembre de dos mil cinco, por el que adquiere el lote de terreno número ciento cincuenta y dos de la Calle ***** , se desprende que la Compradora se obliga a aceptar las disposiciones que adopte legalmente la Asamblea de Condóminos, así como a contribuir con los gastos de mantenimiento y administración del condominio, aunado a que de la documental la señalada en segundo término, se advierte que se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número ***** , a fojas ***** , libro número ***** , de la sección ***** del Municipio de Aguascalientes; documentales con las cuales se acredita como obligación entre otras de los Condóminos, el pago mensual de las cuotas generales de mantenimiento y que deberán cubrirse por adelantado, ya que de no hacerse se sancionara con el pago de intereses moratorios, según se desprende de los artículos 23 y 25 del señalado Reglamento; además de los



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

artículos 92, 93 y 94 del Reglamento mencionado, se desprende que el Comité de propietarios del *****, además de ser el Órgano representativo de la Asamblea, tiene la función de vigilar la administración y el mantenimiento del desarrollo residencial, que se cumplan las disposiciones contenidas en el Reglamento, amonestar y sancionar al propietario que las infrinja y cuenta con la facultad para actuar jurídicamente en contra de cualquier propietario que viole algún estatuto del reglamento.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en las copias certificadas de los testimonios, relativo el primero de ellos, a la escritura pública número ***** del volumen ***** del protocolo de la Notaría Pública número ***** del Estado, que obran a fojas de la *treinta y nueve a la cuarenta y cuatro de los autos*, así como la consistente a la copia certificada del testimonio de la escritura pública número ***** del volumen *****, del protocolo de la Notaría Pública número Cuarenta y cinco del Estado, que obran de la foja *cuarenta y cinco a la setenta y ocho de los autos*, documentales a las cuales se les concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a documentos emitidos por fedatario público; documentales con las cuales se acredita:

a). Con la copia relativa a la escritura pública número *****, volumen ***** de fecha *****, de la Notaría Pública número Dieciséis de las del Estado y vista de la foja cuarenta y cinco a la setenta y ocho de este asunto, queda plenamente acreditada la Constitución del *****, denominado *****, ubicado en el terreno cuyas dimensiones y linderos se describen en la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

documental en comento y que se localiza al norte de esta Ciudad, correspondiendo a una fracción de lo que fue el ***** y el cual se divide en dos fracciones por el ***** , por lo que **la fracción sur** tiene como límites los siguientes: AL NORTE, *****; AL ORIENTE, *****; y AL PONIENTE, la Avenida Independencia. **La fracción norte** se encuentra delimitada como sigue: AL NORTE, *****; AL PONIENTE, *****; AL SUR, *****; y AL PONIENTE *****. **Además que la fracción Sur ***** , todos con frente a la *****.**

b). Con la Documental relativa a la escritura número *****, volumen ***** , de fecha treinta de enero de mil novecientos noventa, de la Notaria Pública número ***** de las del Estado y vista de la foja setenta y tres a la setenta y siete, queda plenamente acreditado, que en primera Asamblea General Ordinaria de Condóminos del ***** , celebrada el nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, se designa al ***** y se establecen sus facultades.

Las **DOCUMENTALES PUBLICAS** que se adjuntaron a la demanda y corren agregadas a los autos de la foja setenta y nueve a la noventa y cuatro de este asunto, que si bien, las que corren agregadas de la foja ochenta y tres a la noventa y cuatro de los autos, no fueron ofertadas por la parte actora, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlas dentro del juicio en atención a lo que establece el artículo 90 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que con el escrito de demanda deberán anexarse las documentales en las cuales sustente su acción, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

de tesis 691, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, de la materia civil, de la Quinta Época, con número de registro 395323, que a la letra establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO. *Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.*

Documentales a las cuales se les concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues son de aquellas emitidas por fedatario público, acreditándose con las mismas:

a) Con la relativa a la escritura pública *****, volumen *****, del protocolo de la Notaria Pública Número **** de las del Estado, de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil diez, de la foja setenta y nueve a la ochenta y dos de esta causa, con la cual se acredita que por *****, celebrada el nueve de diciembre de dos mil diez, se determinó como cuota de mantenimiento para el año de dos mil once la cantidad de mil cuatrocientos veinte pesos.

b) Con la consistente a la escritura pública número *****, de la Notaria Pública número ***** de las del Estado, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil once, que obra de la foja ochenta y tres a la ochenta y cuatro de los autos, con la que se acredita que por *****, celebrada el ocho de diciembre de dos mil once, se aprobó como cuota de mantenimiento para el año de dos mil doce la cantidad de mil quinientos cincuenta pesos.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

c) Con la relativa a la escritura pública número *****, volumen número *****, de la Notaría Pública número ***** y seis de las del Estado, de fecha doce de febrero de dos mil trece, que obra de la foja ochenta y ocho a la noventa y cuatro de los autos, con la que se acredita que por *****, celebrada el seis de diciembre de dos mil doce, en la que se determina y aprueba la cuota de mantenimiento para el año dos mil trece, en la cantidad de mil seiscientos cincuenta pesos.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del testimonio de la escritura pública número *****, volumen ***** del protocolo de la notaría pública número Cuarenta y cinco del Estado, de fecha dieciséis de julio de dos mil trece, que obran en las fojas de la *noventa y cinco a la cien de los autos*; a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita, que en la fecha indicada se protocolizó el Acta de *****, en la cual se hace la designación de los integrantes del nuevo *****, quedando ***** como Presidente, Ingeniero ***** con el carácter de Secretario, Ingeniero ***** como tesorero, ***** en calidad de Vocal y ***** como segundo Vocal, además la Asamblea confiere poderes al Presidente entre otros, para otorgar y revocar Poderes Generales para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración; igualmente se desprende de la documental en análisis, antecedente II de la misma, que ***** funge como Administrador Único del Condominio Residencial Pulgas Pandas, al cual también se le confieren poderes para que en nombre del Comité de Propietarios de dicho Condominio ejerza las acciones frente a terceros y/o contra los propios



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

condemna para el cobro de las cuotas por la vía judicial de ser necesario.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** relativas a los estados de cuenta y recibos que obran a fojas ciento uno a ciento dieciocho de esta causa, a las que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que se refieren a documentos privados que se encuentran adminiculados con las documentales publicas antes valoradas y con las cuales se ha probado que el demandado es propietario de los predios marcados con los números ciento cincuenta y dos y ciento cincuenta y cuatro, de la Calle ***** de esta Ciudad, como consecuencia la obligación que tiene del pago de las cuotas de mantenimiento sobre dichos inmuebles y no obstante esto no aporta prueba alguna para justificar que cumplió con dicha obligación, de donde se infiere que las adeuda y de ello el alcance probatorio que se ha otorgado; documentales con las cuales se acredita que el demandado ***** adeuda las cuotas de mantenimiento sobre los lotes de terreno ya señalados desde el mes de enero de dos mil once y hasta el mes de agosto de dos mil trece, adeudando para esa fecha la cantidad de noventa y siete mil seiscientos ochenta pesos de cuotas no cubiertas por cuanto a los dos lotes, sin que se le conceda valor alguno respecto a los intereses moratorios que se establecen en cantidad líquida, pues hace referencia a tasas distintas a las publicadas por la autoridad competente, ya que de la simple consulta que realiza esta autoridad a la página oficial del *****, consultable en el link ***** atendiendo a que dicha información al ser emitida por autoridad en un sitio web oficial, es un hecho notorio, lo anterior de conformidad con lo que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

establece el artículo 240 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, información la cual puede ser invocada por esta autoridad de oficio, resultando aplicable a lo anterior, igualmente el criterio jurisprudencial emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, con número de tesis XX.2o. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXIX, enero de dos mil nueve, de la materia común, de la Novena Época, con número de registro 168124, que a la letra establece:

HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LOS DATOS QUE APARECEN EN LAS PÁGINAS ELECTRÓNICAS OFICIALES QUE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO UTILIZAN PARA PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, ENTRE OTROS SERVICIOS, LA DESCRIPCIÓN DE SUS PLAZAS, EL DIRECTORIO DE SUS EMPLEADOS O EL ESTADO QUE GUARDAN SUS EXPEDIENTES Y, POR ELLO, ES VÁLIDO QUE SE INVOQUEN DE OFICIO PARA RESOLVER UN ASUNTO EN PARTICULAR.

Los datos que aparecen en las páginas electrónicas oficiales que los órganos de gobierno utilizan para poner a disposición del público, entre otros servicios, la descripción de sus plazas, el directorio de sus empleados o el estado que guarda sus expedientes, constituyen un hecho notorio que puede invocarse por los tribunales, en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo; porque la información generada o comunicada por esa vía forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos denominada "internet", del cual puede obtenerse, por ejemplo, el nombre de un servidor público, el organigrama de una institución, así como el sentido de sus resoluciones; de ahí que sea válido que los órganos jurisdiccionales invoquen de oficio lo publicado en ese medio para resolver un asunto en particular.

Así pues, de la consulta realizada, se desprende que las tasas relativas al Costo Porcentual Promedio (C.P.P.), del periodo indicado son las siguientes:

Título	Costo porcentual promedio (CPP), Tasa en por ciento anual
--------	---



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Periodo disponible	Ene 1975 - Abr 2018
Periodicidad	Mensual
Cifra	Porcentajes
Unidad	Porcentajes
Base	
Aviso	
Tipo de información	Niveles
Fecha	SF285
Ene 2011	3.29
Feb 2011	3.31
Mar 2011	3.34
Abr 2011	3.38
May 2011	3.35
Jun 2011	3.38
Jul 2011	3.39
Ago 2011	3.33
Sep 2011	3.33
Oct 2011	3.35
Nov 2011	3.32
Dic 2011	3.26
Ene 2012	3.23
Feb 2012	3.26
Mar 2012	3.26
Abr 2012	3.28
May 2012	3.25
Jun 2012	3.24
Jul 2012	3.22
Ago 2012	3.22
Sep 2012	3.26
Oct 2012	3.28
Nov 2012	3.30
Dic 2012	3.25
Ene 2013	3.24
Feb 2013	3.29
Mar 2013	3.18
Abr 2013	3.03
May 2013	2.99
Jun 2013	2.97
Jul 2013	2.94
Ago 2013	2.98

Es decir, de lo anterior se advierte que las tasas establecidas como base para determinar en cantidad líquida los intereses moratorios generados, resultan ser en su mayoría distintas a las publicadas para tales efectos por el Banco Nacional de México, de ahí que, respecto a dicho concepto, no se le conceda valor alguno a las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

documentales en comento, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 240, 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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 oferente 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.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte oferente, principalmente la humana que deriva de la circunstancia de haber acreditado la obligación de pago mensual de las cuotas de mantenimiento por parte de la demandada, respecto de los inmuebles identificados como predios números *****, de la manzana *****, de la calle ***** de esta Ciudad y si la parte actora sostiene que el demandado ***** dejó de cubrir las cuotas de mantenimiento comprendidas del mes de enero de dos mil once al mes de agosto de dos mil trece, y el demandado no aporta prueba 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 la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La parte actora, con las pruebas aportadas ha acreditado la hipótesis a que se refiere el artículo 499 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, al probar de manera fehaciente: **A)**. Que el demandado ***** es propietario de los predios números ***** de la manzana ***** de la Calle ***** de esta Ciudad Capital; **B)**. El haber demostrado que por ***** de fecha nueve de diciembre de dos mil diez, se determinó como cuota de mantenimiento para el año de dos mil once, la cantidad de mil cuatrocientos veinte pesos; que en asamblea general ordinaria celebrada el ocho de diciembre de dos mil once, se aprobó como cuota de mantenimiento para el año de dos mil doce, la cantidad de mil quinientos cincuenta pesos; y que por asamblea general ordinaria celebrada el seis de diciembre de dos mil doce, en la que se determina y aprueba la cuota de mantenimiento para el año dos mil trece, en la cantidad de mil seiscientos cincuenta pesos; **C)**. Haber acompañado a su demanda el estado de liquidación respecto a cada uno de los inmuebles indicados y los recibos de falta de pago de las cuotas con relación a dichos inmuebles, firmados por el Presidente del Comité de Propietarios que hace las funciones también de Vigilancia e igualmente el Administrador del Condominio Residencial Pulgas Pandas; **D)**. Y también que de acuerdo al estado de liquidación, la parte demandada adeuda la cantidad de cuarenta y ocho mil ochocientos cuarenta pesos por concepto de las cuotas de mantenimiento comprendidas del mes de enero de dos mil once al mes de agosto de dos mil trece y por cada uno de los lotes de su propiedad, lo que arroja un total de noventa y siete mil seiscientos ochenta pesos de adeudo respecto al



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

periodo indicado, así como los intereses que ha generado dicho adeudo y que son a razón de adicionar al costo porcentual promedio establecido por el *****, para el periodo en cuestión, según se desprende del artículo 25 del Reglamento del Condominio Residencial Pulgas Pandas.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho al ***** para demandar a ***** por el pago de la cantidad de *****, por concepto de cuotas de mantenimiento e intereses que han generado desde el mes de enero de dos mil once al mes de agosto de dos mil trece, relativas a los inmuebles de su propiedad que se ubican en el Condominio mencionado, por lo que se condena al demandado a pagar la cantidad de ***** por concepto de cuotas de mantenimiento y a cubrir sobre cada una de las cuotas insolutas que comprende la cantidad mencionada, intereses a una tasa resultante de adicionar diez puntos al costo porcentual promedio que se dio a publicar en el periodo de tiempo indicado, los que se regularan en ejecución de sentencia.

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.

En consecuencia de lo anterior, sáquese a remate el inmueble propiedad del demandado que se embargo en la presente causa y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la demandada en esta sentencia, si esta no lo hace dentro del término de Ley que se le



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

conceda una vez que cause ejecutoria en la misma y se le requiera para ello.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformato, 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 ejecutiva civil en que accionó la parte actora y que en ella, ésta probó su acción.

SEGUNDO. El demandado no justificó sus excepciones.

TERCERO. En consecuencia a lo anterior, se condena al demandado ***** a pagar a la actora la cantidad de ***** por concepto de cuotas de mantenimiento comprendidas del mes de enero de dos mil once al mes de agosto de dos mil trece, respecto a inmuebles de su propiedad.

CUARTO. También se condena al demandado a pagar a la actora los intereses que han generado las cuotas insolutas que se comprenden en el periodo de tiempo indicado en el resolutivo anterior y demás intereses que se sigan generando hasta el pago adeudado, los que se regularán en ejecución de sentencia de acuerdo a la tasa de interés señalada en el ultimo considerando de esta resolución.

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

SEXTO. En consecuencia de lo anterior, sáquese a remate el inmueble propiedad de la demandada que se embargo en la presente causa y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la demandada en esta sentencia, si esta no lo hace dentro del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

término de Ley que se le conceda una vez que cause ejecutoria en la misma y se le requiera para ello.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Notifíquese personalmente

A S Í, definitivamente lo resolví y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su secretario de acuerdos **licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

L' SPDL/Miriam*

IN
VA
H
EN
OFICINA