

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiocho de marzo de dos mil diecinueve.

**V I S T O S**, para dictar nueva sentencia definitiva en los autos del expediente \*\*\*\*\*/2017 que en la Vía Civil de **JUICIO ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, en cumplimiento a la Sentencia por la que se resuelve el Amparo Directo Civil número \*\*\*\*\*/2018 del Índice del \*\*\*\*\* Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, con Sede en esta Ciudad Capital, 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 de 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 y el demandado tiene su domicilio en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.-** 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 la calidad con que se ostenta en términos de lo que establecen los artículos 27, 40, 41 y 90 numeral dos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acompaña a su demanda las copias fotostáticas certificadas relativas a testimonios notariales vistos de la foja sesenta y uno a setenta y cinco y de la ciento siete a la ciento trece de

esta causa, que por referirse a escrituras públicas, tienen alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código antes invocado, documentales con las cuales se acredita lo siguiente:

Con la copia relativa al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil cuatro, de la Notaría Pública número Treinta y nueve de las del Estado y vista de la foja sesenta y uno a la sesenta y cinco de este asunto, queda plenamente acreditado el Contrato constitutivo de la Asociación Civil denominada \*\*\*\*\* y en el cual en su cláusula tercera se insertan los Estatutos de la Asociación y por lo cuales se registró estableciéndose en estos en cuanto a la representación:

**Artículo Decimo Noveno:** "Administración de la Asociación.- La Asociación será administrada por un Consejo Directivo...".

**Artículo Vigésimo Tercero:** "Facultades del Consejo Directivo.- El Consejo Directivo tendrá las más amplias facultades para la realización de todas las operaciones inherentes al objeto de la Asociación y representara, y administrara a la Asociación y estará investido de las más amplias facultades generales y aun de las especiales, que de acuerdo con la Ley requiera cláusula expresa... En consecuencia, quedan investidos de todas las facultades generales anteriores y de las especiales siguientes que se les confieran de manera expresa, enunciativa, pero no limitativa: a).- Podrán representar a la Asociación con Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley...".

**Artículo vigésimo Cuarto:** "La Asamblea General de Asociados puede emplear o restringir las facultades del Consejo Directivo".

**Artículo Vigésimo Noveno:** "Las Facultades que no se hayan concedido expresamente al Consejo Directivo, quedaran reservadas a la Asamblea General de Asociados."

**Disposiciones transitorias.- Artículo Segundo transitorio.-** Los miembros del Consejo Directivo contarán con las facultades señaladas en el artículo VIGÉSIMO CUARTO del presente Estatuto social; el Presidente del Consejo contara en lo individual con las facultades señaladas en el artículo citado.

De los artículos transcritos, se desprende que las facultades tanto del Consejo Directivo, como del Presidente del mismo, son aquellas que se señalan en el artículo Vigésimo Tercero de los estatutos y que el fijar en el artículo Segundo transitorio que serán las comprendidas en el artículo Vigésimo Cuarto, simplemente se trata de un error, como así lo sostuvo la autoridad Federal al resolver el Amparo número \*\*\*\*\*/2018 del \*\*\*\*\* tribunal del Trigésimo Circuito, luego entonces si dentro de las facultades que se señalan en el artículo Vigésimo Tercero, queda comprendida la facultad de representar a \*\*\*\*\*, consecuentemente el Presidente del Consejo de Administración cuenta con dicha facultad.

Por otra parte, de la documental correspondiente al testimonio notarial que obra de la foja ciento siete a la ciento trece de este asunto, relativa a la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha quince de enero de dos mil quince, de la Notaria Pública

número \*\*\*\*\* de las del Estado, queda plenamente acreditado que en Asamblea General Ordinaria de la Asociación \*\*\*\*\* y celebrada el veintisiete de noviembre de dos mil catorce, se hizo la designación del Comité de Administración de dicha Asociación, recayendo el nombramiento del Presidente en el C. P. \*\*\*\*\*. En consecuencia de lo anterior, se declara que \*\*\*\*\* acredita estar legitimado procesalmente para demandar a nombre de \*\*\*\*\* de conformidad con lo que disponen los artículos 39, 40, 41 y 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* 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 d Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, a razón de \$2.00 (DOS PESOS 00/100 M.N.) por metro cuadrado de terreno sin construir y una cuota de \$2.50 (DOS PESOS 00/100 M.N.) por metro cuadrado del terreno donde se ubica construida la casa habitación del demandado, a partir del primero de febrero del año 2012, conforme acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad denominada \*\*\*\*\* de fecha 29 de noviembre de 2011, misma que consta en el Instrumento Notarial número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de fecha nueve de mayo de dos mil catorce, tirada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado de Aguascalientes LIC. \*\*\*\*\* , lo que se traduce en \$2,002.84 (DOS MIL DOS PESOS 84/100 M.N.) por cada mes; Sin embargo también es procedentes sumar los incrementos sufridos, el primero a razón del 8%**

(ocho por ciento) a partir del mes de enero del año 2013, a razón de **\$2.16 (DOS PESOS 16/100 M.N.) por metro cuadrado** de terreno sin construir de acuerdo a la Asamblea General Ordinaria de Asociados de la Asociación civil denominada \*\*\*\*\*, de fecha 29 de noviembre de 2012, misma que consta en el Instrumento Notarial número DOCE MIL SETECIENTOS ONCE, volumen TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE, que se anexa a la presente de fecha nueve de mayo del año dos mil catorce, tirada ante la fe del Notario Público número 55 de los del estado de Aguascalientes LIC. \*\*\*\*\*, lo que se traduce en **\$2,163.06 (DOS MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS 06/100 M.N.)** mensual, a partir del mes de enero de 2013; **el segundo a razón del incremento del 5% (cinco por ciento) a partir del mes de enero de 2015**, a razón de **\$2.43 (DOS PESOS 43/100 M.N.) por metros cuadrado** de terreno sin construir de acuerdo a la Asamblea General Ordinaria de Asociados de la Asociación Civil denominada \*\*\*\*\*, de fecha 27 de noviembre del año 2014, misma que consta en el Instrumento Notarial número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, que se anexa a la presente de fecha nueve de quince de enero del año dos mil quince, tirada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado de Aguascalientes LIC. \*\*\*\*\*, lo que se traduce en **\$2,433.45 (DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 45/100 M.N.)** mensual, a partir del mes de enero de 2015. Dando un total del mes en que inició la obligación y que aun se encuentra vigente del mes de febrero de 2012 al mes de febrero del año 2017 de **\$134,941.34 (CIENTO SESENTA MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS 00/100 M.N.)**; mismo pago que es precedente 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; **C).- Para que se condene al demandado al pago de INTERÉS MORATORIO QUE RESULTE POR LAS CUOTAS ORDINARIAS SEÑALADAS EN EL INCISO QUE ANTECEDE Y**

**LOS QUE SE SIGAN VENCIENDO HASTA QUE EL DEMANDADO DE CUMPLIMIENTO DE PAGO DE LAS CUOTAS QUE SE LE RECLAMAN,** *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 febrero de 2012, conforme acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad denominada \*\*\*\*\*, de fecha 29 de noviembre de 2011, misma que consta en el Instrumento Notarial número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha nueve de mayo de dos mil catorce, tirada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del estado de Aguascalientes LIC. \*\*\*\*\*, que se anexa a la presente; 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; D).- 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 profesionista que me otorga asesoría y representación dentro del mismo.”. Acción prevista por el artículo 1820 del Código Civil, así como 4° fracción LVII, 470 fracción VIII, 482 fracciones VI y XVI y 499 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, ambos ordenamientos vigentes de este Estado.*

El demandado \*\*\*\*\* da contestación oportuna a la demanda instaurada en su contra 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 excepciones de su parte las siguientes: **1.-**

La de Falta de Acción; **2.-** La de Falta de Legitimación en la causa a lo que se refiere a \*\*\*\*\*; **3.-** La excepción de Falta de Legitimación de \*\*\*\*\* por no tener el carácter de Representante legal de los Condóminos; **4.-** La de Prescripción negativa; **5.-** Todas y cada una de las excepciones que deriven de su contestación de demanda; **6.-** La relativa a que la parte demandada no acompañó los documentos fundatorios de su acción y que derivado de esto ha precluido su derecho para ello; y **7.-** Que los testimonios exhibidos por la parte actora carecen de toda eficacia probatoria, en razón de los errores que se han precisado en la contestación de demanda.

**V.-** De acuerdo a lo que dispone el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, para el ejercicio de las acciones se requieren entre otros requisitos, el contar con capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante y para tener capacidad se requiere a la vez estar legitimado para el ejercicio de la acción (legitimación activa), como para el cumplimiento de la obligación a que se refiere la misma (legitimación pasiva), lo que constituye un presupuesto procesal y por tanto debe analizarse de oficio, mayormente se considera que la parte demandada ha invocado como excepción, entre otras la de Falta de Legitimación, cobrando aplicación además el siguiente criterio jurisprudencial: **LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho

controlado, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

*SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.*

*Novena Época Registro: 189294 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Julio de*

*2001 Materia(s): Civil, Común Tesis: VI.2o.C. J/206 Página: 1000.*

Score el tópico en comento, Eduardo Pallares en su obra titulada "Diccionario de Derecho Procesal Civil" señala: "*LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA . . . Chiovenda . . . considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable . . . dice que la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva) . . . En otros términos, está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él. . .*". La transcripción explica de manera clara lo que debe entenderse por legitimación en el actor y que como ya se dijo es un presupuesto de la acción.

En el caso que nos ocupa, el demandado \*\*\*\*\* al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, invoca entre otras excepciones, la de Falta de legitimación respecto a la persona moral denominada \*\*\*\*\* , argumentando en esencia: a).- Que la Asociación Civil actora no acredita tener el carácter de administradora del Condominio \*\*\*\*\* , porque no acompañó a su demanda el Instrumento Notarial en el que conste la protocolización del acta de Asamblea General de Condóminos del CONDOMINIO \*\*\*\*\* que la haya designado como tal y tampoco los instrumentos notariales en los que consten las asambleas Generales de Condóminos del

citado condominio, en las cuales haya sido ratificada nuevamente como administradora, siendo evidente que carece de legitimación para demandar en la forma que lo hace; b).- Que la demandada no tiene el carácter de Asociada de la parte actora, ya que jamás ha sido convocada ni invitada a formar parte de la misma, como tampoco ha dado su consentimiento para ello y que aun cuando tuviera dicho carácter, carece de legitimación la parte actora para obtener de su parte el cobro de las cuotas condominales, porque estas, de acuerdo con lo dispuesto por la ley vigente, solo pueden ser establecidas o actualizadas en sesión ordinaria por la Asamblea General de Condóminos, por lo que la asociación civil actora no está legitimada para establecer las cuotas ordinarias condominales cuyo cobro pretende, aunado a que tampoco acredita que la Asamblea General de Condóminos del Condominio haya establecido dichas cuotas en Asamblea ordinaria y menos que haya actualizado las mismas en Asamblea, que hasta donde tiene conocimiento la Asamblea General de Condóminos no ha sesionado en ninguna ocasión hasta la fecha, por lo que es imposible jurídicamente que haya designado a la Asociación civil como su administradora y menos aun que haya establecido las cuotas condominales que deben pagarse; c).- Que derivado de lo anterior, no la obligan en forma alguna los acuerdos tomados por la asociación civil en las Asambleas que ha convocado y celebrado y en las que ha establecido las cuotas condominales que deben pagar los condóminos, pues es la Asamblea de Condóminos la única facultada para ello.

Para resolver la excepción en comento, se analiza primeramente la **DOCUMENTAL PUBLICA** que la parte actora acompaño a su demanda y obra de la foja quince a la sesenta de esta causa y que por referirse a una copia certificada relativa al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\*, de fecha diez de agosto de dos mil cuatro, de la Notaria Pública número Cuarenta y seis de las 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 fecha mencionada se protocolizo **la escritura constitutiva del régimen de propiedad en Condominio denominado \*\*\*\*\*** y que constituyo \*\*\*\*\*, respecto de diferentes fracciones de terreno que se fusionaron y que de acuerdo a una superficie rectificadas, 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, POLIGONO UNO con superficie de cuatrocientos veintiséis mil novecientos sesenta y cuatro punto cero diecinueve metros cuadrados y que a la vez se subdividido en seis áreas, y el POLIGONO DOS, con superficie de cuatrocientos veinticuatro mil sesenta y cinco punto seiscientos noventa y nueve metros cuadrados, dividido también en seis áreas, denominados \*\*\*\*\*, observando que en el área A, manzana cinco del primero de ellos, se ubica el lote de terreno con superficie de mil cien metros con cuarenta y siete decímetros cuadrados, de las siguientes

medios y colindancias: AL NORESTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con predio \*\*\*\*\*; AL SURESTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; AL ESTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*; y AL SUROESTE, en \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\*. Escritura que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 6, del libro \*\*\*\*\* de la Primera Sección del Municipio de Aguascalientes de este Estado el veinticinco de agosto de dos mil cuatro, consecuentemente, este inmueble forma parte del Condominio \*\*\*\*\*.

**De la documental mencionada y concretamente de la declaración novena de la escritura constitutiva que se consigna en la misma, se desprende la autorización del Reglamento del Condominio por parte de la Secretaria de Desarrollo Social del Estado,** además que la mencionada escritura se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número \*\*\*\*\* , libro \*\*\*\*\* , de la Primera Sección del Municipio de Aguascalientes de este Estado, el veinticinco de agosto de dos mil cuatro.

De acuerdo con lo anterior, son aplicables al Régimen de propiedad en Condominio que se ha mencionado, las normas del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes que estuvo vigente hasta el siete de octubre de dos mil trece, de las cuales se transcriben las siguientes:

**ARTICULO 393.-** *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, o designe la asamblea. Sin embargo, en el reglamento 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 y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por unanimidad y en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración. Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador o los miembros del comité de administración, podrán ser removidos libremente por acuerdo de la asamblea de condóminos.

**ARTÍCULO 394.- Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:** I.- Cuidar de la conservación de los bienes comunes; II.- Prestar los servicios a que se refiere el artículo 468 de este Código; III.- Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios generales; IV.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos; V.- Recaudar de los condóminos las cuotas para los gastos comunes, y en general, exigirles el cumplimiento de sus obligaciones; y VI.- Cumplir las disposiciones del presente Código, de la escritura constitutiva y del reglamento y velar por su observancia general. Las resoluciones que dicten el administrador o el comité de administración, y las medidas que tomen, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos que la asamblea las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

**ARTICULO 396.-** Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador o al comité de administración, serán de la

competencia de la asamblea de condóminos que se reunirá cuando menos una vez al año. La asamblea, además de los asuntos comprendidos en el orden del día, conocerá el informe y de las cuentas que deberá rendir la administración, aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma de allegar los fondos necesarios para cubrir dichos gastos.

**ARTICULO 400.-** El reglamento de administración del condominio establecerá por lo menos, lo siguiente: I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos respecto a los bienes de uso común, especificando estos bienes, así como las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de usar de ellos y los de propiedad exclusiva; II.- Las medidas convenientes para la mejor administración del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio; III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad; IV.- Forma de convocar a la asamblea de condóminos y la indicación de la persona que la presidirá; V.- Forma de designación y especificación de las facultades del administrador; VI.- Requisitos que debe reunir el administrador; VII.- Base de remuneración del administrador en su caso; VIII.- Casos en que proceda la remoción del administrador; y IX.- Los demás que establezcan la escritura constitutiva y el presente Código.

De las normas legales transcritas se desprende, que la administración de los bienes sujetos al régimen de propiedad en Condominio, estará a cargo de un administrador o Comité de Administración que establezca el Reglamento, o designe la Asamblea, siendo facultades de la administración las previstas en el artículo 394 del señalado Ordenamiento legal y señalando además en su artículo 396, que los

asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades correspondientes a la administración, serán de la competencia de la Asamblea de Condóminos que se reunirá cuando menos una vez al año; **de esto se infiere, que los asuntos correspondientes a la fijación de las cuotas para los gastos comunes, corresponde a la Asamblea General de Condóminos.**

Ahora bien, con la **DOCUMENTAL PUBLICA** relativa a la copia certificada que es anexo a la demanda y obra a fojas sesenta y una a la setenta y cinco de este asunto y que por corresponder al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil cuatro, de la Notaria Pública número Treinta y nueve de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que señalan los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; queda plenamente acreditado que en la fecha indicada los señores Ingeniero \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, Contador Público \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, Ingeniero \*\*\*\*\*, Ingeniero \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y Contador Público \*\*\*\*\*, tramitaron la protocolización de la escritura constitutiva de la Asociación Civil denominada \*\*\*\*\*, sin indicar la calidad o carácter con que lo hacen e insertando en la misma los estatutos que la rigen **y estableciendo en su clausula QUINTA que la Asociación Civil mencionada se constituye por Acuerdo de los Condominios de \*\*\*\*\*, tomado en Asamblea Ordinaria celebrada el veintiséis de agosto de dos mil cuatro, más no se inserta el acuerdo a que hacen referencia, como tampoco que quienes la constituyen lo**

**hagan en representación del Condominio \*\*\*\*\***, escritura que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número \*\*\*\*\***,** del libro \*\*\*\*\***,** de la Sección tercera del Municipio de Aguascalientes, desde el cinco de mayo de dos mil cinco. **De lo anterior se desprende que la Asociación Civil mencionada, por su razón social y Órganos de Gobierno que la rigen según sus estatutos, es una persona moral distinta del Condominio \*\*\*\*\***, pues mientras que esta se rige por las normas que regulan los asentamientos humanos urbanos y rurales establecidos dentro del Estado, la primera es regulada por las normas que comprenden el Título Décimo Primero, parte segunda del libro Cuarto del Código Civil vigente del Estado.

Ciertamente en el artículo 6° de los Estatutos de la Asociación, se establece que serán asociados todos y cada uno de los Condóminos \*\*\*\*\* propietarios de uno o más inmuebles, sean fundadores o personas que sean aceptadas en el futuro como Condóminos en base a los lineamientos de los presentes estatutos; bien, para que esto aplique a todos los Condóminos del Condominio mencionado, es necesario que se acredite el consentimiento expreso de los mismos mediante acuerdo legal de Asamblea o bien por la simple circunstancia de adquirir en propiedad un inmueble que forme parte del Condominio, de acuerdo a lo que establece el artículo 366 fracción V y 397 ultimo párrafo del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes que estuvo vigente hasta el siete de octubre de dos mil trece y artículos 4° fracción XLIII y 477 del actual Código de Ordenamiento

Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, en donde se señala que son Condóminos las personas que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los inmuebles que formen parte del condominio y que los acuerdos tomados en Asamblea General de Condóminos obligan a todos los Condóminos, incluso los ausentes o disidentes, siendo el caso que la parte actora no justifica con documental alguna el acuerdo de Asamblea Condominal, por el cual los Condóminos acordaron que la administración del mismo quedaría a cargo de la persona moral denominada \*\*\*\*\*.

Por otra parte, en cuanto a las cuotas para los gastos comunes del Condominio \*\*\*\*\* y que se reclaman, también debe observarse el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, dado que entro en vigor a partir del ocho de octubre de dos mil trece, según artículo transitorio primero del decreto número trescientos noventa y cuatro, por el que se aprueba el señalado ordenamiento legal y que fuera publicado el siete del mencionado mes y año, Código en cuyos artículos 469, 470 fracción VIII, 477 párrafo I, 482 fracción V y 496, establecen lo siguiente:

**ARTÍCULO 469.-** " ... El órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos. La asamblea general de condóminos sesionará de manera ordinaria o extraordinaria."

**ARTÍCULO 470.-** "Las sesiones ordinarias de la asamblea general de condóminos se celebrarán cuando menos una vez al año, durante los primeros dos meses del mismo, pudiendo atender los siguientes asuntos: ... VIII.- Establecer o actualizar

las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como lo relativo al fondo de reserva a cargo de los condóminos, que le someta a su consideración la administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia...".

**ARTÍCULO 477.-** "Los acuerdos legalmente tomados en la asamblea general de condóminos, obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes o disidentes..."

**ARTÍCULO 482.-** "Son derechos y obligaciones de la administración del condominio: ...V.- Representar y ejecutar los acuerdos de la asamblea general de condóminos y del comité de propietarios y de vigilancia del condominio...".

**ARTÍCULO 496.-** Los condóminos podrán usar, gozar y disponer de sus bienes de propiedad exclusiva y aprovechar los bienes de uso común, con las limitaciones, derechos y obligaciones que establezcan: I.- El Código; II.- El Código Civil para el Estado; III.- El Código Municipal correspondiente; IV.- La escritura pública constitutiva o de modificaciones del condominio; V.- El reglamento de administración del condominio; VI.- El contrato de compraventa, traslativo de dominio o promesa de venta respectivo; y VII.- Las demás disposiciones jurídicas aplicables.

En el caso que nos ocupa, la parte actora en aras de justificar las cuotas Condominales que exige de la demandada, adjunta a su demanda las **DOCUMENTALES PUBLICAS** que corren agregadas a los autos de la causa, en la foja setenta y seis a la ciento veinte, que por corresponder a copias certificadas de documentales públicas tienen alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las cuales se desprende lo siguiente:

a).- Con la Copia Certificada que corre agregada a los autos de la foja setenta y seis a ochenta y nueve de esta causa y relativa a la escritura pública número \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*\*\* de fecha veintiocho de junio de dos mil catorce, de la Notaria Pública número Veinte de las del Estado, queda plenamente probado que en la fecha indicada, se celebró el Contrato de transmisión de Propiedad en ejecución parcial de Fideicomiso, de una parte \*\*\*\*\* y en calidad de fiduciario en el Fideicomiso irrevocable número \*\*\*\*\* de una segunda parte la Asociación Club \*\*\*\*\* en su carácter de fideicomitente y fideicomisario "A" y de una tercera parte \*\*\*\*\* como adquirente y en calidad de beneficiario, respecto del lote número \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\* de la Sección "A" del Condominio \*\*\*\*\* con una superficie de mil un metros con cuarenta y dos decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* centímetros con lote \*\*\*\*\*; AL SURESTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* decímetros con \*\*\*\*\*; AL ESTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con límites del Condominio; y AL SUROESTE, en \*\*\*\*\* metros y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\* con un proindiviso de \*\*\*\*\*%, **estableciéndose en la escritura que dicho inmueble está sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio.**

b).- Con el Certificado de Propiedad agregado a fojas noventa a noventa y dos bis de esta causa, queda plenamente demostrado que **la fecha en que se expide el Certificado y que es el diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis, \*\*\*\*\* es propietario en un cien por ciento del**

inmueble que se encuentra sujeto al régimen de propiedad en Condominio denominado \*\*\*\*\*, que por el número de lote y manzana, superficie y colindancias se identifica con el que se describe en el inciso anterior.

c).- Con la copia certificada que corre agregada a los autos de la foja noventa y tres a noventa y nueve de este asunto, relativa al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha nueve de mayo de dos mil once, de la Notaria Pública número cuarenta y cinco de las del Estado, **queda plenamente demostrado que mediante Asamblea de \*\*\*\*\* de fecha veintinueve de noviembre de dos mil once, al abordar los puntos quinto y sexto de la orden del día, se acordó incrementar las cuotas de mantenimiento** en un ocho por ciento, por lo que las correspondientes a los lotes de terreno sin construir sería de dos pesos por metro cuadrado y para el agua potable de seis pesos por metro cubico, mientras que para el agua tratada sería de tres pesos por metro cubico.

d).- Con la copia certificada vista de la foja cien a ciento seis de este expediente y relativa al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, de la Notaria Pública número Cuarenta y cinco de las del Estado, **queda plenamente demostrado que mediante Asamblea de \*\*\*\*\* de fecha veintinueve de noviembre de dos mil doce, al abordar los puntos quinto y sexto de la orden del día, se acordó incrementar las cuotas de mantenimiento** y estableciéndose que para los lotes de terreno sin construir sería del ocho

por ciento y de acuerdo a esto para los lotes de construcción seria de dos pesos con dieciséis centavos por metro cuadrado y que comenzara a aplicarse a partir de enero de dos mil trece.

e).- Con la Documental correspondiente a la copia certificada que corre agregada a los autos de la foja ciento siete a la ciento trece de este asunto y correspondiente al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\* de fecha quince de enero de dos mil quince, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, **queda plenamente demostrado, que mediante Asamblea de \*\*\*\*\*, ASOCIACION CIVIL, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil catorce, al abordar el punto sexto de la orden del día, se acordó incrementar las cuotas de mantenimiento** y estableciéndose que para los lotes de terreno sin construir seria de dos pesos con cuarenta y tres centavos por metro cuadrado de terreno, a cubrirse a partir de enero de dos mil quince a diciembre del mismo año y que los precios por metro cubico excedido por agua potable seria de nueve pesos con cincuenta centavos y de cuatro pesos con cincuenta centavos para el metro cubico de agua tratada.

f).- Con la copia Certificada que corre agregada a los autos de la foja ciento catorce a la ciento veinte y relativa al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, **queda plenamente probado, que mediante Asamblea de \*\*\*\*\*, de fecha treinta de noviembre**

de dos mil quince, al abordar el punto sexto de la orden del día, se acordó incrementar la cuota de mantenimiento a dos pesos con sesenta y seis centavos por metro cuadrado de terreno y que representa un incremento del nueve punto cinco por ciento comparada con el presupuesto de dos mil quince, la cual se cubriría del periodo del mes de enero a diciembre de dos mil dieciséis, quedando intocados los precios por cuanto al metro cubico excedido de agua y por último.

De acuerdo a lo que arrojan los elementos de prueba señalados y en observancia a las normas legales transcritas, ha lugar a determinar fundada la excepción de falta de legitimación que invoca la parte actora, pues en observancia al concepto que sobre la misma se ha señalado en apartados que anteceden, la parte actora no acredita el acuerdo de Asamblea de Condóminos por el cual se le designo administradora del Condominio \*\*\*\*\* como tampoco que esto se estableciera en el Reglamento que rige para dicho Condominio y de acuerdo a lo que dispone el artículo 393 párrafo primero del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, que estuvo vigente hasta el siete de octubre de dos mil trece y artículo 470 fracción II del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, vigente a partir del ocho del mencionado mes y año, dado que no exhibió el acuerdo de Asamblea que así lo acredite, como tampoco el reglamento señalado y del cual se desprende que su constitución emana del mismo; por otra parte, tampoco demostró que las cuotas reclamadas correspondan a las

tomados en acuerdos de Asambleas del Condominio denominado \*\*\*\*\* y que es el Órgano Supremo de este facultado para fijar las cuotas sobre los gastos comunes a cargo de los Condóminos y que regirán para cada ejercicio, de acuerdo a lo que disponen los artículos 394 y 396 del Código Urbano de este Estado, así como artículo 470 fracción VIII del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, pues como ya se ha establecido, **las cuotas exigidas en la presente causa fueron acordadas en Asambleas Generales Ordinarias de \*\*\*\*\***, que es una persona moral totalmente distinta del Condominio \*\*\*\*\* , consecuentemente no existe obligación del demandado de cubrir las cuotas que se le reclaman, aun y cuando tiene la calidad de Condómino respecto del Condominio mencionado, por lo que se da la falta de legitimación que invoca el demandado, al no identificarse a la parte actora como titular del derecho reclamado y el demandado como obligada para el cumplimiento de la obligación que se le reclama, por lo que se absuelve a \*\*\*\*\* de las cuotas de mantenimiento que le reclama la parte actora y demás anexidades que esta señala en el proemio de su demanda, sin que esto exima a la parte demandada del pago de las cuotas para los gastos comunes a cargo de los Condóminos del Condominio \*\*\*\*\* y que su calidad de Condómino de este le corresponde.

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, 83, 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.

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la excepción de falta de legitimación que invoco la parte demandada, al no haber acreditado la accionante que del Reglamento del condominio \*\*\*\*\* emana su designación de administradora del mismo o que provenga de Asamblea de dicho Condómino; como tampoco demostró que las cuotas exigidas a la parte demandada, fueran fijadas por la Asamblea General de Condóminos.

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, sin que esto la exima de su obligación de cubrir las cuotas para los gastos comunes a cargo de los Condóminos fijados en Asamblea de Condóminos del CONDOMINIO \*\*\*\*\*.

**CUARTO.-** Se condena a la parte actora a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

**QUINTO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 10 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 ellas 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 costará 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.

**SEXTO.-** Remítase copia certificada de la presente resolución al \*\*\*\*\* Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito con sede en esta Ciudad Capital, en vía de cumplimiento a la Ejecutoria por la que se resuelve el Amparo Directo Civil número \*\*\*\*\* del Índice de dicho Órgano Colegiado.

**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 **veintinueve de marzo de dos mil diecinueve**. Cons. e.

**L'APM/Shr\***