

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve.-

**V I S T O S** , para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **\*\*\*\*\*** que en la **Vía ÚNICA CIVIL** 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma 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 señala que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata de una acción sobre bienes

muebles, o de acciones personales o del estado civil; y en el caso que nos ocupa, se está ejercitando una acción personal al demandarse el pago de daños y perjuicios y el demandado tiene su domicilio dentro de la jurisdicción de este Juzgador. 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 de juicio Único Civil 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 personal de pago de daños y perjuicios, respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

**IV.-** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la vía Única Civil a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"A) Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de los daños y perjuicios que me fueron ocasionados por haber construido en el área de uso común por su cuenta y sin que mediara una autorización de autoridad competente en la planta baja de la casa dúplex ubicada en la calle Circuito de la Uva número 101-2 fraccionamiento Infonavit las*

Viñas de esta Ciudad. B) Para que por sentencia firme se condene al demandado a realizar la demolición y las modificaciones para el efecto de que las áreas de uso común que construyo vuelvan al estado en que se encontraban. C) El pago de las costas y gastos que el presente juicio origine hasta la total conclusión".-

El demandado \*\*\*\*, dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y hechos en los que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1 y 2.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.-**

**V.-** Ahora bien, toda vez que las condiciones especiales para la procedencia de la acción, pueden ser estimadas por el juzgador, aun de oficio, se procede a su análisis de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial: **"ACCIÓN LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por

el juzgador para determinar la procedencia de la acción, **pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio**, tanto los presupuestos procesales como **las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción**. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; **estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador**, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que **para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.** *Época: Novena Época, Registro: 191148, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII, Septiembre de 2000. Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/36, Página: 593.-*

Más aún, tomando en consideración que el demandado la opuso como excepción, consecuentemente, para efectos de profundizar lo anterior, se analiza el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado el cual dispone: "**Cuando haya varias acciones contra una misma persona respecto de una misma cosa y que provengan de una misma causa, deberán intentarse en una sola demanda; por el**

*ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras. No podrán acumularse en la misma demanda las acciones contrarias o contradictorias; ni las posesorias con las de propiedad, ni cuando una depende del resultado de la otra. Tampoco serán acumulables las acciones que por su naturaleza correspondan a jurisdicciones diferentes.*.-

Del artículo antes transcrito se concluye que por el ejercicio de una acción ejercitada en contra de una misma persona respecto de una misma cosa y que provengan de una misma causa, quedan extinguidas las otras.-

En el caso que nos ocupa, de las actuaciones del juicio a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se desprende que la actora en el escrito inicial de demanda que dio inicio al juicio en que ahora se actúa, presentado en fecha **cuatro de abril de dos mil dieciocho**, mencionó que el día **uno de marzo de dos mil trece**, adquirió por compraventa realizada con \*\*\*\*\* con la concurrencia del \*\*\*\*\*, el inmueble tipo duplex, identificado como el lote número \*\*\*\*\*, primer nivel, interior \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, de la Unidad Habitacional \*\*\*\*\*, Primera Sección de esta Ciudad, con una superficie de \*\*\*\*\*, con las medidas y colindancias que en el mismo se describen; que una vez que adquirió dicho inmueble, **como a los seis**

*meses* aproximadamente, el demandado construyó en el patio trasero de la casa dúplex que corresponde al área común, **una recámara con una puerta ladrona en el techo con salida hacia arriba**, la cual utiliza para tener acceso a la azotea del inmueble que también es área común; posteriormente construyó una barda delimitando supuestamente su propiedad en el área común que sirve como estacionamiento para vehículos pequeños como motos, bicicletas, etcétera, además recortó las escaleras de acceso a su propiedad en treinta centímetros aproximadamente, tapando los registros de la tubería de desagüe de las lluvias pluviales (sic) y drenaje, posteriormente quitó los tubos de drenaje de la azotea y del patio que es área común, lo cual le ha causado daños y perjuicios, *pues ha realizado por su cuenta obras y construcciones en áreas de uso común de la casa dúplex*, lo cual le ha ocasionado una serie de molestias en su propiedad, es por eso que acude a la instancia judicial para el efecto de que le pague los daños ocasionados o bien realice las demoliciones necesarias para el efecto de que las áreas comunes vuelvan al estado en el cual se encontraban originalmente.-

Por su parte, el demandado al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, señaló que en el caso se actualiza lo previsto en el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que dentro del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Primero Civil, existe ya una

sentencia ejecutoria en el cual se resolvió que la azotea construida sobre la vivienda de la hoy actora, es propiedad común de las partes al estar construida sobre su vivienda, expediente en el cual la hoy actora, presentó reconvención única y exclusivamente para que se declarara que la azotea no era de área común y que era de su propiedad, *omitiendo reconvenir por las acciones hoy ejercitadas, no obstante de que derivan de una misma cosa y provienen de una misma causa*, por lo cual estas acciones al no haberse intentado en el juicio citado, quedan extinguidas por propio derecho, pues si la actora tenía varias acciones (las que hoy demanda) en contra del demandado, debió intentarlas en aquel juicio mediante su reconvención y al no haberlo hecho, por el ejercicio de su reconvención, quedan extinguidas las demás acciones que supuestamente tenía en su contra, por provenir de una misma cosa y de una misma causa.-

Ahora bien, el demandado acompañó a su contestación, copia certificada del expediente \*\*\*\* del Juzgado Primero Civil, visibles de la foja treinta y seis a la ciento cincuenta y cinco de autos, las que tienen pleno valor conforme a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las cuales se obtiene lo siguiente:

- \*\*\*\*\*, en escrito presentado en fecha **veintisiete de febrero de dos mil diecisiete**, demandó a \*\*\*\*\*, entre otras prestaciones, para que se

condenar a la demandada al pago de TRES MIL PESOS por concepto de pago de daños al haber demolido por su cuenta una base de ladrillo de su propiedad; para que se declare que el techo construido sobre propiedad de la demandada es propiedad común de los condóminos; a no realizar actos de molestia así como el pago de gastos y costas.-

- Por su parte la demandada \*\*\*\*\* da contestación a la demanda entablada en su contra y además reconvino a \*\*\*\*\* , mediante escrito presentado el día diecisiete de marzo de dos mil diecisiete, por la ejecución de las obras materiales que sean suficientes para regar, tapiar e inutilizar la puerta de azotea que construyó el demandado reconvencional, generando un acceso a su propiedad, sustentando su acción reconvencional en que el día once de marzo adquirió el inmueble que ahí mismo refiere, el cual dio en arrendamiento, siendo que el demandado en la reconvención, construyó un cuarto que cuenta con una abertura conocida como "puerta de ladrón" que le brinda al demandado un acceso a su dominio y frecuentemente accede sin su consentimiento a la azotea de su casa, lo que representa una constante causa de molestia que perjudican la seguridad y el sosiego de los que habitan el inmueble de su propiedad, ya que ha accedido a la azotea de su casa y ha realizado sin derecho ni consentimiento de su persona *modificaciones en su propiedad, por lo que es necesario que se defina con toda precisión que el*

actor en el juicio principal no tiene derecho de poseer la azotea de su casa ni mucho menos realizar actividades en ella, no puede usarla ni puede edificar en la misma.-

- En auto del día diez de abril de dos mil diecisiete, se declaró la existencia del litisconsorcio activo necesario de \*\*\* y \*\*\*\*\*, al resultar los mismos copropietarios del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, los cuales fueron debidamente emplazados y no comparecieron al juicio.-

- Seguido que fue el juicio en sus etapas, en fecha seis de diciembre de dos mil diecisiete, se dictó sentencia definitiva, donde, en lo que interesa se estableció que la azotea del inmueble de la demandada \*\*\*\*\*, es propiedad común de esta y de \*\*\*\*\*, además que \*\*\*\*\* carece de acción para demandar a \*\*\*\*\*, ya que al momento de interponer su acción reconvencional mencionó el domicilio donde vive y no así el que era materia del principal siendo que exhibió como documento basal precisamente las escrituras correspondientes al inmueble ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* interior \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad.-

- Por auto de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho, se declaró que la sentencia de fecha seis de diciembre de dos mil diecisiete, causó ejecutoria.-

De lo antes actuado se puede observar que la actora en la reconvención de aquel juicio, ejercitó acción en relación a la "puerta ladrón" que puso el demandado en un cuarto que construyó, donde además la actora reconvencionista hizo mención a que \*\*\*\*\* ha hecho modificaciones en su propiedad.-

De lo antes descrito se desprende que al momento en que \*\*\*\*\* ejercitó su acción reconvencional dentro del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Primero Civil, ya se encontraban realizadas las obras de las cuales ahora se duele, reclamando el pago de daños y perjuicios o la demolición de las mismas, lo que se afirma en virtud de que si sostiene que el inmueble que compró lo adquirió en fecha uno de marzo de dos mil trece y que aproximadamente a los seis meses de que lo adquirió, \*\*\*\*\* había hecho las construcciones que la misma refiere, es que aproximadamente al mes de septiembre de dos mil trece, ya se encontraban tales obras, por lo que si la reconvención que hizo en el expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Primero Civil, fue en fecha diecisiete de marzo de dos mil diecisiete, es claro que a ese día ya se encontraban ejecutadas las obras que sostiene \*\*\*\*\* realizó, por lo cual, aún cuando en aquel juicio únicamente se haya reclamado que el demandado hiciera las obras materiales suficientes para cegar, tapiar e inutilizar la puerta de la azotea que aquel construyó, sin embargo, también \*\*\*\*\* agregó que el demandado ha realizado sin derecho ni

consentimiento de su parte, modificaciones en su propiedad, por lo tanto, la causa por la cual demandó en aquel juicio fue precisamente la molestia que se le causaba por la citada construcción, en la que además se puso la "puerta ladrona" por ende, si en este juicio también se alega la molestia tanto por la recámara con puerta ladrona como por las demás obras realizadas por el demandado y al ya haber estado ejecutadas dichas obras al momento en que se interpuso la reconención en aquel juicio, conforme al artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la actora \*\*\*\*\* se encontraba obligada a intentar en una sola demanda, todas aquellas acciones que tuviera en contra del demandado respecto al mismo inmueble del que ahora se trata este juicio y respecto a una misma causa, es decir, la molestia que la actora sostiene se le hace por parte del demandado ante la construcción de las citadas obras.-

Por lo antes indicado, se concluye que a la parte actora no le asiste acción ni derecho para ejercitar la acción de daños y perjuicios que ahora ejercita y conforme a lo señalado por el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se declara que ha quedado extinguida la acción de daños y perjuicios que ahora se ejercita en el expediente en que se actúa y resulta innecesario entrar al análisis de las pruebas aportadas al presente juicio, todo lo cual hace procedente la

excepción que en tal sentido opuso el demandado.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que el inmueble materia de este juicio se encuentra en copropiedad entre las partes del juicio con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; según se desprende de la copia certificada de la escritura número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha ocho de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, visible de la hoja cuarenta y dos a la cincuenta y uno de autos, sin embargo, esta autoridad no consideró necesario llamarlos al presente juicio, tomando en consideración que como se ha dicho anteriormente, las acciones ejercitadas en relación a ese inmueble y derivadas de la misma causa, debieron haberse hecho valer en el diverso juicio tramitado ante el Juzgado Primero Civil y en este último expediente, los copropietarios de referencia sí fueron integrados al juicio sin que hayan comparecido a éste.-

**VI.-** Por lo antes expuesto y fundado, se determina que a la parte actora no le asiste acción ni derecho para ejercitar la acción de daños y perjuicios que ahora ejercita y conforme a lo señalado por el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se declara que ha quedado extinguida la acción de daños y perjuicios que ahora se ejercita en el expediente en que se actúa y resulta innecesario entrar al análisis de las pruebas aportadas al presente juicio.-

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso y que se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria y al haber resultado perdidosa la parte actora, se condena a la actora \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor de su contraria, concepto que deberá ser regulado en ejecución de sentencia.-

Una vez que la presente resolución quede firme archívese el presente asunto como totalmente concluido.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1°, 23, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Es procedente la vía única civil en que ha accionado la actora.-

**TERCERO.-** Se determina que a la parte actora no le asiste acción ni derecho para ejercitar la acción de daños y perjuicios que ahora ejercita y conforme a lo señalado por el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se

declara que ha quedado extinguida la acción de daños y perjuicios que ahora se ejercita en el expediente en que se actúa y resulta innecesario entrar al análisis de las pruebas aportadas al presente juicio.-

**CUARTO.-** Se condena a la parte actora al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor de su contrario, concepto que deberá ser regulado en ejecución de sentencia.-

**QUINTO.-** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución se ordena archivar este asunto como totalmente concluido.-

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.-

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza.- Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha dos de diciembre de dos mil diecinueve. Conste.- *L'ECGH/Ilse\**