

----- RESOLUCIÓN NÚMERO.- 175 QUATER (CIENTO SETENTA Y CINCO QUATER).- -----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, 15 quince de diciembre 2020 dos mil veinte.- -----

----- Vistos para resolver de nueva cuenta los autos del Toca 166/2018 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ambas partes, en contra de la sentencia del 6 seis de febrero de 2018 dos mil dieciocho, dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente 168/2017, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por ***** ***** ***** en su carácter de representante Legal de ***** ***** ***** , en contra de ***** ,

Representada por su Administradora ***** ; y, vista también la ejecutoria del 3 tres de septiembre de 2020 dos mil veinte, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en el amparo directo civil 410/2019, en la que se concede a los quejosos ***** ***** ***** y ***** ***** ***** , el amparo y protección de la Justicia Federal, así como la resolución de **4 cuatro de diciembre de 2020 dos mil**

veinte, dictada por el Presidente del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta ciudad.-

----- R E S U L T A N D O -----

----- PRIMERO.- Mediante escrito presentado el 13 trece de marzo de 2017 dos mil diecisiete compareció ***** ***** ***** y ***** ***** ***** , ante el Juez de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado con residencia en Altamira, a promover Juicio Ordinario Civil, en contra de

***** ,

Representada por su Administradora ***** , de quien reclaman las

prestaciones que se transcriben:- -----

*(SIC) "a) La entrega de la fracción de terreno con una superficie de 26.00 M2 aproximadamente la cual se ilustra en el plano que se adjunta como **anexo dos**, con las medidas en él descritas, la cual corresponde al inmueble de nuestra exclusiva propiedad que anteriormente se identificaba como casa 8, actualmente desincorporada del resto del condominio horizontal denominado ***** , con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde de acuerdo a la escritura constitutiva del citado condominio, con todas sus consecuencias legales, en*

*base a la actual escritura de desincorporación citada anteriormente en el primer párrafo de esta demanda, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas. En tal virtud, pido que en su oportunidad, se condene a la parte demandada a respetar nuestro derecho real de propiedad sobre la fracción de terreno materia de este juicio, con todas sus consecuencias legales y se le obligue a la desocupación y nos entregue la parte de bien inmueble que nos corresponde, apercibida de que en caso de que se nieguen a hacerlo, se hará uso de la fuerza pública para que se nos ponga en legal posesión del área reclamada que constituye la materia de este juicio.- b) El pago de los daños y perjuicios que la demandada nos ha ocasionado y que se sigan suscitando, con motivo de su negativa de entregarnos la fracción del inmueble de nuestra propiedad, ya que, si por acuerdo de su Asamblea General de Condóminos, mediante el cual se determinó la desincorporación de la casa ocho, del resto de condominio, la demandada debió hacernos entrega de la parte frontal de la que fuera casa ocho, que consta de 26 M2, la cual se ilustra en el plano que se adjunta como **anexo dos**, y actualmente considerada como propiedad privada, que indebidamente ha venido reteniendo en su sólo beneficio, omitiendo respetar nuestro derecho de propiedad sobre dicha fracción de terreno, reservándonos el derecho de precisar el monto a que ascienda esta prestación, una vez que se nos haga entrega de la misma.- c) El pago de una renta mensual a juicio de peritos, por todo el tiempo*

que la demandada ocupe y hasta la fecha que nos haga entrega física de la fracción de terreno de 26 M2, misma que se ilustra en el plano que constituye el **anexo dos**, a partir de la fecha en que quedó desincorporada la que fuera casa ocho, del resto del condominio y que ha omitido entregarnos sin justificación alguna, ya que hasta la fecha actual continúa indebidamente haciendo uso del área materia de este juicio para uso exclusivo de los condóminos de las casas de la uno a la siete, en perjuicio del derecho real de propiedad que corresponde a los hoy actores, reservándonos el derecho de precisar el monto a que asciende esta prestación, una vez que se nos ponga en legal posesión de la misma.- **d)** El pago de gastos y costas que se originen la tramitación del presente juicio, por ser causa imputable a la parte demandada la interposición de esta acción, reservándonos el derecho de cuantificarlos en ejecución de sentencia.” **(SIC)**.- -----

----- Fundándose en los hechos contenidos en el propio escrito de demanda los que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.- -----

----- La parte demandada mediante escrito recibido el 9 nueve de junio de 2017 dos mil diecisiete, contestó y expuso las excepciones que a continuación se transcriben.-

(SIC) “EXCEPCIONES Y DEFENSAS: 1.- FALTA DE ACCION Y DE DERECHO. 2.- IMPROCEDENCIA DE LA VIA.- 3.- COSA JUZGADA.- 4.- NULIDAD DE

LOS DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN... (se transcriben).” (SIC) -----

----- En el mismo escrito de contestación la demandada reconviene a la parte actora lo siguiente:- -----

(SIC) “a).- La nulidad absoluta de la escritura pública número tres mil trescientos setenta y seis de fecha veintisiete de enero del dos mil dieciséis, del protocolo del ***** Lic. ***** en la que comparecieron lo señores ***** y ***** a protocolizar la desincorporan de la casa número ocho del condominio ***** , así como la nulidad de los permisos y autorizaciones de planos y subdivisión emitido por Desarrollo Urbano y Obras Publica del gobierno municipal de Ciudad Madero, que se obtuvieron para la realización de esa escritura.- b).- La cancelación de la inscripción en el Instituto Registral y Catastral de la NOTA MARGINAL, de fecha veinte de septiembre del dos mil dieciséis en la finca ***** del municipio de Ciudad Madero, Tam., derivada de la escritura pública número ***** del protocolo del Notario Público número ** Lic. ***** , en la que comparecieron los señores ***** y ***** a protocolizar la desincorporación de la casa número ocho del condominio ***** . c).- El cumplimiento de sus obligaciones que como condóminos se encuentran contenidas en el acta constitutiva del condominio, el reglamento y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de bienes inmuebles del Estado de

Tamaulipas y a las que además se obligaron en asamblea extraordinaria de condóminos de fecha trece de junio del dos mil quince, la cual quedó protocolizada en la escritura pública **** del Lic. ***** , que a la fecha han incumplido reiteradamente, consistentes en: 1.- El respeto del destino de la casa ocho para uso habitacional, como se encuentra ordenado en el reglamento, en concordancia con el acta constitutiva. 2).- El respeto del área de uso común situada frente a la casa número ocho consistente en entrada vehicular y peatonal, caseta de vigilancia y vialidad interior de aproximadamente 26.00 M2 veintiséis metros cuadrados o el área que resulte por topógrafos. 3).- El pago de adeudo de \$388,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de cuotas vencidas desde el 5 de septiembre del 2006 hasta el 05 de junio de dos mil quince, reconocidas por los señores ***** y ***** , en asamblea extraordinaria de condóminos de fecha trece de junio de dos mil quince, la cual quedó protocolizada en la escritura pública número **** del C. Lic. ***** y las cuales se comprometió a pagar el sr. ***** , en un plazo de dos meses a partir de la celebración de la citada asamblea, más las cuotas que se han seguido produciendo desde esa fecha, hasta la liquidación del adeudo previa su liquidación en ejecución de sentencia.- 4.- El pago de los intereses legales correspondientes por el incumplimiento en el

pago de las cuotas vencidas y las que se sigan venciendo conforme a la reglamentación interna de este condominio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral, o en su caso a razón del interés más alto que el Banco de México hubiere fijado en depósitos a plazo fijo dentro del período del incumplimiento, los cuales se liquidarán en etapa de ejecución de sentencia.- 5.- Acrediten haber realizado los trabajos para la solución del problema de drenaje causado al condominio por la saturación que produce la conexión del hotel de su propiedad a la red de drenajes del condominio. 6. Acrediten haber cumplido con la corrección de la escritura pública número ***** de fecha doce de junio de dos mil trece del protocolo del notario público ***** (Documento que se agrega al presente escrito como **Anexo 4**), en la cual impuso un gravamen al condominio “*****de manera unilateral, para que las áreas comunes de alberca y palapas del condominio pudieran ser utilizadas por los huéspedes del hotel de su propiedad, situación que quedó expuesta en la escritura número **** del Lic. ***** que contiene el acta de asamblea extraordinaria de condóminos de fecha trece de junio de dos mil quince. d).- El pago de los daños y perjuicio ocasionados por el incumplimiento de sus obligaciones y la afectación por la saturación del drenaje del condominio e imposición de gravámenes al condominio.- e).- El pago de gastos y costas del juicio, incluyéndose los

honorarios de abogados.” (SIC).-

----- Mediante escrito recibido el 2 dos de agosto de 2017 dos mil diecisiete la parte demandada en reconvencción contestó y opuso las excepciones siguientes:-----

(SIC) “E X C E P C I O N E S PRIMERA.- LA DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA, SEGUNDA.- LA DE IMPROCEDENCIA DE LA VÍA, TERCERA.- LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. CUARTA.- LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. QUINTA.- LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. SEXTA.- LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO... (se transcriben).” (SIC).-----

----- Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y el 6 seis de febrero de 2018 dos mil dieciocho, el juez del conocimiento, dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

(SIC) “PRIMERO:- Los CC. ***** Y ***** no acreditaron los elementos constitutivos de su acción, resultando innecesario entrar al estudio de las excepciones de la demandada ***** , en consecuencia.- **SEGUNDO:-** No ha procedido el presente Juicio Ordinario Civil promovido por los CC. ***** Y ***** , en contra de la ***** , por los motivos que se expusieron con antelación, en consecuencia, no ha lugar a condenar a la

acuerdo plenario del 17 diecisiete de abril de 2018 dos mil dieciocho, se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución, mismo que tocó conocer por turno a esta Primera Sala Colegiada la cual, transcurridos los trámites legales, el 16 dieciséis de mayo de 2018 dos mil dieciocho, dictó la resolución número (175) ciento setenta y cinco, misma que concluyó al tenor de los siguientes puntos decisorios:-----

(SIC) “PRIMERO.- *Son fundados pero inoperante en parte e infundados en otra los motivos de agravio propuestos por el apelante ******, representante común de la parte actora, en contra de la sentencia del 6 seis de febrero de 2018 dos mil dieciocho, dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas.- **SEGUNDO.-** *Son inoperantes el primero y cuarto; fundado pero inoperante el segundo y sexto, e infundado el tercero y quinto de los conceptos de agravio expresados por el también apelante ***** en su carácter de asesor jurídico de la parte demandada y reconveniente.-* **TERCERO.-** *Se confirma la resolución impugnada que alude el punto resolutivo primero de esta ejecutoria.* **CUARTO.-** *Quedan compensadas las costas procesales de segunda instancia.-* **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;...”**
(SIC).-----

----- TERCERO.- Inconforme los quejosos ***** y ***** , promovieron demanda de amparo directo de la que conoció por turno el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta ciudad, donde transcurridos los trámites correspondientes, el **14 catorce de febrero de 2019 dos mil diecinueve**, dictó resolución en el juicio de amparo 407/2018 relacionado con el amparo 408/2018, y concedió el amparo y protección de la justicia federal a los quejosos; bajo el siguiente punto resolutivo:-

(SIC) *“ÚNICO. La Justicia de la Unión **ampara y protege** a ***** y ***** , **contra la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas**, con residencia en esta ciudad, de quienes reclamaron la sentencia de **dieciséis de mayo de dos mil dieciocho**, firmada el **diecisiete siguiente**, en el toca de apelación 166/2018, para los efectos precisados en el último considerando de esta ejecutoria. Notifíquese;...”*

(SIC).- -----

---- En cumplimiento a la referida ejecutoria de amparo, **se dictó la resolución número 175 ter de 30 treinta de septiembre de 2020 dos mil veinte**, misma que concluyó bajo los siguientes puntos resolutivos: -----

(SIC) **“PRIMERO.-** Se deja insubsistente la sentencia número 175 bis del **veintinueve de mayo de dos mil diecinueve**, emitida en el toca de apelación 166/2018, por ésta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado.- -----

---- **SEGUNDO.-** Son **fundados pero inoperante en parte e infundados en otra** los motivos de agravio propuestos por el apelante ***** *****, representante común de la parte actora, en contra de la sentencia del 6 seis de febrero de 2018 dos mil dieciocho, dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas.- -

---- **TERCERO.-** Es inoperante en parte e infundado en otra el primero; fundado pero inoperante el segundo y sexto; inoperante el cuarto e infundados el tercero y quinto de los conceptos de agravio expresados por el también apelante ***** en su carácter de asesor jurídico de la parte demandada y reconveniente.-

---- **CUARTO.-** Se confirma la resolución impugnada que alude el punto resolutivo primero de esta ejecutoria.------

---- **QUINTO.-** Quedan compensadas las costas procesales de segunda instancia.- -----

---- **SEXTO.-** Comuníquese el dictado de esta sentencia al Honorable Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno

Circuito, con residencia en esta Ciudad, para su conocimiento y efectos legales conducentes.- ” (SIC)

---- Por resolución de **4 cuatro de diciembre de 2020 dos mil veinte**, dictada por el Presidente del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta ciudad, se dictaron los siguientes resolutivos: -----

“(SIC) PRIMERO.- AL ESTAR PARCIALMENTE CUMPLIDA LA EJECUTORIA DE AMPARO, se ordena dejar insubsistente la sentencia de treinta de septiembre de dos mil veinte, asimismo, se requiere de nueva cuenta a la autoridad responsable para que dé un cumplimiento a la ejecutoria, en el plazo de tres días, en los términos indicados. SEGUNDO. Hágase del conocimiento de las partes esta determinación.

Notifíquese como legalmente corresponda a las partes.” (SIC)

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

---- PRIMERO.- De conformidad con lo previsto por los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, **deja insubsistente la resolución número 175 ter de 30 treinta de septiembre de 2020 dos mil veinte, así como la diversa 175 bis del 24 veinticuatro de mayo de 2019 dos mil diecinueve**, y es competente para resolver de nueva cuenta la presente controversia, en cumplimiento al fallo dictado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y

Civil del Décimo Noveno Circuito, dentro del juicio de amparo directo 410/2019 Civil, promovido por los quejosos ***** y ***** , así como a la resolución de **4 cuatro de diciembre de 2020 dos mil veinte**, dictada por el Presidente del propio tribunal federal.-

 ---- SEGUNDO.- El Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, para resolver el juicio de amparo 410/2019 , lo hizo en los términos del **Considerando Único**, que a continuación se transcribe:- -----

(sic) “ÚNICO. Al Presidente de este Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito corresponde resolver si la ejecutoria pronunciada en este juicio de amparo ha sido cumplida o no, con fundamento en la Circular número 11/2017-AGP, de fecha cinco e septiembre de dos mil diecisiete signada por el Secretario Geneal de Acuerdos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la que comunica que en sesión privada se modifican el inciso D) de la fracción VI y la fracción XVI, y se deroga la fracción XIV del punto segundo, se modifica la fracción IV, y se adiciona una fracción V, respecto del punto cuarto; se modifica la fracción I, párrafo primero, y se adiciona una fracción IV, respecto del punto octavo; se modifican el párrafo segundo y la fracción IV del punto noveno, y se modifican los puntos décimo y décimo tercero,

*párrafo segundo, del Acuerdo General número 5/2013, de trece de mayo de os il trece, del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia e la Nación, relativo a la Determinación de los Asuntos que el Pleno conservará para su resolución, y el envío de los de su competencia originaria a las Salas y a los Tribunales Colegiados de Circuito. Por otro lado, el artículo 214 de la Ley de Amparo establece que no podrá archivarse ningún juicio de amparo sin que quede enteramente cumplida la sentencia en que se haya concedido al agraviado la protección constitucional o apareciere que ya no hay materia para la ejecución. Por tanto, a fin de resolver si en el caso, la autoridad responsable dio cumplimiento a la ejecutoria de **tres de septiembre de dos mil veinte**, engrosara en esa misma fecha, pronunciada por este tribunal en el juicio de amparo directo civil 410/2019, es necesario hacer referencia a los siguientes antecedentes que se desprenden de autos: En la sentencia referida en el párrafo anterior, este órgano colegiado concedió el amparo y protección d ella Justicia de la Unión a los quejosos, para que la Sala responsable realizara lo siguiente: “(...) **1. Deje insubsistente la resolución de veintinueve de mayo de dos mil diecinueve**, emitida en el toca de apelación 166/2018; **2. Prescinda** del estudio relativo a la servidumbre legal de paso, toda vez que no formó parte de la litis, y en la segunda instancia sólo puede examinar los elementos de la acción y los hechos constitutivos de la misma a la luz de los agravios respectivos; y, **3. Deje intocado lo que no***

fue materia de concesión, y con libertad de jurisdicción resuelva lo que resulte apegado a derecho.(...)” Asimismo, es conveniente transcribir las consideraciones que sustenta la concesión del amparo, del tenor siguiente: En otro orden de ideas, es fundado el concepto de de violación en el que se aduce:

- *En el juicio natural no se planteó como parte de la misma figura jurídica de la servidumbre de paso invocada por la Sala responsable en el acto reclamado, lo cual es ilegal, al no guardar relación con el debate del asunto.*

*Para sostener lo anterior, debe tenerse en cuenta que, como se expuso en los antecedentes del acto reclamado, ***** y *****,*
*requirieron entre otras prestaciones de la Asamblea General de Condominos del Condominio Horizontal *****,*
la entrega de la fracción de terreno con una superficie aproximada de 26 m² (veintiséis metros cuadrados), que correspondía al inmueble de su propiedad, que previo a la desincorporación se identificaba como casa ocho. Así, expusieron que el trece de octubre de dos mil cuatro, en compañía de diversas personas, constituyeron el condominio en comento, con una superficie total de 1825.76 m² (mil ochocientos veinticinco metros, setenta y seis decímetros cuadrados), dentro de los cuales se encontraba casa ocho, con 735.32 m² (setecientos treinta y cinco metros, treinta y dos decímetros cuadrados). Para acreditar lo anterior, acompañaron copia certificada de la escritura pública

*****de trece de octubre de dos mil cuatro. Además, señalaron que después de diversos procedimientos judiciales, el nueve de mayo de dos mil diez la asamblea general extraordinaria de condóminos del condominio *****, acordó, entre otros puntos, la desincorporación de casa ocho del régimen de propiedad en condominio, aduciendo que era de uso hotelero e incompatible con el resto de las casas que integran el condominio con uso habitacional. Para acreditar lo anterior, acompañaron copia certificada de la certificación de veinte de septiembre de dos mil dieciséis emitida por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en Tampico, así como de la escritura pública cuatro mil quinientos treinta y uno. Después de otra serie de procedimientos judiciales, a través de la escritura pública tres mil trescientos setenta y seis de veintisiete de enero de dos mil dieciséis, aceptaron y protocolizaron la desincorporación de casa ocho del resto del condominio. Por tal motivo, consideraron que no tenían obligación de ceder parte de su propiedad como área común. Por otro lado, *****, en su carácter de administradora única del condominio horizontal *****, sostuvo que eran inadmisibles las prestaciones reclamadas, en atención a que, era nulo el acto de desincorporación en comento. Además, expuso que en la sentencia del toca de apelación 2/2012 (en realidad es 21/2012), emitida el **doce de septiembre de dos mil doce** por la Primera Sala

Colegiada en Materias Civil y Familiar de Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas en esta ciudad, se le determinó que el área aproximada de 26 m² (veintiséis metros cuadrados), que constituía el frente de la casa ocho, era de **uso común** al ser la entrada al condominio, caseta de vigilancia y vialidad interior. Para tal efecto, acompañó copia certificada de la ejecutoria de apelación en comento. Ahora, en el acto reclamado, la Sala responsable sostiene que si bien es cierto, la copia certificada de la escritura pública tres mil trescientos setenta y seis de veintisiete de enero de dos mil dieciséis, es válida para tener por hecha la desincorporación del inmueble identificado como ocho del régimen de condominio para que esté en forma independiente, como se aprobó en la Asamblea General de Condominos celebrada el nueve de mayo de dos mil diez, sin embargo, también lo era que, la misma resultó ineficaz para modificar la calidad de condominos de los actores ***** y ***** y ******, en relación con los condominos propietarios de las casas uno a siete, lo anterior, en virtud de que se tomó por la mayoría de votos de la asamblea el acuerdo, autorización y materialización de la servidumbre de paso para que tuvieran acceso las casas previamente identificadas. Es ilegal el anterior argumento. Para sostener lo anterior, debe tenerse en cuenta que la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha reconocido las **facultades del juzgador de primera instancia** para examinar de oficio la improcedencia

pe la acción, no obstante, cabe aclarar que el tribunal de apelación sólo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad y se proporcionen las bases suficientes para que establezca cuáles requisitos de la acción dejaron de cumplirse, es decir, **en la segunda instancia sólo pueden examinarse los elementos de la acción v los hechos constitutivos de la misma a la luz de los agravios respectivos.**

Al respecto, es aplicable la jurisprudencia de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguientes: **“ACCIÓN. EL ESTUDIO DE SU IMPROCEDENCIA POR EL TRIBUNAL DE APELACIÓN NO PUEDE HACERSE SI EN LOS AGRAVIOS NO SE PROPORCIONAN LAS BASES PARA ELLO.** Si bien esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en jurisprudencia definida ha reconocido las facultades del juzgador de primera instancia para examinar de oficio la improcedencia de la acción, cabe aclarar que el tribunal de apelación sólo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad y se proporcionen las bases suficientes para que establezca cuáles requisitos de la acción dejaron de cumplirse, sea, que en la segunda instancia sólo pueden examinarse los elementos de la acción y los hechos constitutivos de la misma, a la luz de los agravios respectivos.” Así, en la sentencia de primera

*instancia, se declaró improcedente la acción reivindicatoria promovida por ***** y ***** ***** ******, bajo las premisas siguientes:

- *Los actores no acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, porque por la escritura constitutiva del condominio demostraron que el inmueble de su propiedad identificado como casa ocho contaba con una superficie de 735.32 m² (setecientos treinta y cinco metros, treinta y dos decímetros cuadrados), no obstante, en la cláusula cuarta del referido instrumento público se estableció que eran bienes de propiedad particular las construcciones, coligiéndose que únicamente eran propiedad particular de los adquirentes el área en la cual se encontraba.*
- *Justificaron que eran propietarios de 735.32 m² (setecientos treinta y cinco metros, treinta y dos decímetros cuadrados), sin demostrar que en estos se incluían los 26 m² (veintiséis metros cuadrados) materia del sumario, pues no obstante que acompañaron la escritura pública de desincorporación de casa ocho del condominio ******, sólo se desincorporó la construcción en comento.
- *En el acta constitutiva del condominio se establecieron como áreas comunes las bardas perimetrales, muros de contención, albercas, cuarto de filtros, caseta de vigilancia, vialidad interior, estacionamiento para visitas, banquetas, rampas, jardines, instalaciones de electricidad, de agua potable, alcantarillado y telefónicas, por su parte, los promoventes reclamaron una fracción del lote de*

terreno que refirieron era la cochera del inmueble desincorporado del condominio ******, al exponer que al no formar parte del mismo no estaban obligados a ceder parte de su propiedad, sin embargo, no quedó debidamente determinado dónde empezaban y terminaban los 735.32 m² (setecientos treinta y cinco metros, treinta y dos decímetros cuadrados) amparados por el título de propiedad exhibido, no obstante acompañado el plano de la Dirección de Catastro de Ciudad Madero, Tamaulipas, porque era necesario justificarlo con la prueba pericial para tal fin. Inconformes con la anterior determinación, los ahora quejosos interpusieron recurso de apelación, lo que igualmente realizó la Asamblea General de Condominios del Condominio Horizontal ******, la cual expuso agravios; mismos que fueron destacados por la Sala responsable de la siguiente manera:

“(...) Los motivos de inconformidad primero y cuarto que expresa el demandado apelante, se analizan de manera conjunta dada la relación que guardan, ya que los hace consistir en que el juez no motiva la razón por la que considera improcedente la acción de nulidad de escritura promovida en vía de reconvención, simplemente señala que se protocolizó la desincorporación que se había efectuado por los condóminos en Asamblea General de Condóminos del 9 nueve de mayo de 2012 dos mil diez, siendo omiso en estudiar la validez del acto de desincorporación, ya que si bien, existe dicha escritura de Asamblea General celebrada el nueve de

mayo del (sic) dos mil diez, en dicha asamblea, no se realizó la desincorporación física de la casa número 8, sino únicamente la desincorporación de la misma en cuanto al uso de los servicios del condominio; tan es así que el 13 trece de junio de 2015 dos mil quince se celebró asamblea extraordinaria de condóminos en la que fueron convocados y estuvieron los señores ***** (sic) y ***** y en la cual reconocen el adeudo en el pago de cuotas y se comprometen al pago, entre otras obligaciones, por lo que la acción de nulidad de escritura de desincorporación realizada de manera unilateral por los señores ***** y ***** , es procedente, ya que no existe el consenso de la Asamblea de Condóminos; amén de que con el desahogo de las pruebas confesional y declaración de parte a cargo de los actores y reconvenidos se obtiene la confirmación de que existe incumplimiento de su parte; (...) En el **segundo motivo de agravio** arguye el recurrente existe cosa juzgada en el sentido de que la casa número ocho forma parte del condominio y la superficie reclamada por los actores es de uso común, como se decidió por ejecutorias dictadas en el toca número 21/2012 dictada por esta Primera Sala Colegiada, la cual quedó firme; de ahí que la materia del contradictorio es cosa juzgada, por lo que el C. Juez, no debió pronunciarse en el aspecto de que la parte actores no acreditó cuál es la ubicación de la superficie de 26.00 M2 aproximadamente, y de si acreditó o no con pericial o prueba idónea la superficie de terreno reclamada,

*pues ni siquiera existe un derecho que le asista al actor; (...) En el **tercer agravio** que aduce el demandado apelante, se duele que el juez no estudió debidamente su excepción de improcedencia de la vía, para el ejercicio de la acción instaurada en su contra, consistente en que al tratarse de un asunto que deriva de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Tamaulipas, así como del acta constitutiva del condominio, el reglamento y de las resoluciones tomadas por la asamblea de condóminos, su tramitación por disposición expresa de la ley es en la vía sumaria civil; (...) El **quinto agravio** que esgrime el inconforme en el que se duele de violación a los artículos 108, 112, 113, 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad, porque el juez no se ocupó de analizar las excepciones planteadas, ni las probanzas exhibidas; (...) Por último, el **sexto agravio** que señala el demandado apelante y que hace consistir en que el juez considerara que la acción reivindicatoria es la acción real que tiene el propietario de un bien mueble o inmueble, cuyo objeto es que se declare judicialmente su derecho de dominio y que se le devuelva el bien con sus frutos y acciones; argumento que aduce el apelante es indebido, pues no puede sustentarse la propiedad privada en una fracción de terreno que forma parte de un condominio y cuya división no se ha realizado por el conducto legal, es decir mediando consentimiento expresado de todos los condóminos; (...)” Lo anterior evidencia*

que, como señalan los quejosos, la Sala responsable de forma ilegal sostiene en el acto reclamado que, si los actores convinieron con los demás Condominos en la autorización y materialización de una servidumbre de paso que sirviera de acceso al condominio ***** , ello implicaba una limitación al derecho de propiedad del recurrente; de igual manera es ilegal que con base en el tema de servidumbre de paso, diera respuesta a los agravios, siendo que ello no fue materia de planteamiento en los mismos. Esto es así, porque como se expuso, en la segunda instancia sólo pueden examinarse los elementos de la acción y los hechos constitutivos de la misma a la luz de los agravios respectivos. Sin que pase inadvertido para este Tribunal Colegiado que en la sentencia de primera instancia, en el estudio relativo a la acción reconvencional promovida por la Asamblea General de Condóminos del Condominio Horizontal ***** , el juez natural sostuvo lo siguiente: “(...) **SEXTO.** Por su parte la demandada ***** , reconvino a los CC. ***** Y ***** , de quienes reclama: la nulidad absoluta de la escritura pública tres mil trescientos setenta y seis de fecha veintisiete de enero del dos mil dieciséis del protocolo de la notaría ** LIC. ***** y en la que comparecieron los actores originales ***** Y ***** ***** a protocolizar la desincorporación de la casa número 8 del condominio ***** así como la nulidad de los permisos y autorizaciones de plano y

subdivisión emitida por Desarrollo y Obras Públicas del gobierno municipal de Ciudad Madero, Tamaulipas; la cancelación de la inscripción en el Instituto Registral y Catastral de la NOTA MARGINAL de fecha 20 de septiembre del 2016 en la finca ***** del Municipio de ciudad Madero, Tamaulipas en relación a la desincorporación de la casa número 8 del condominio *****; el cumplimiento de sus obligaciones de condóminos que se encuentran contenidas en el acta constitutiva de condominio y que refieren en los puntos del 1 al 6; el pago de daños y perjuicios, y a fin de justificar sus excepciones, ofreció de su intención los siguientes elementos de prueba: documental pública consistente en acta ****, volumen 93, pasada ante la fe del LICENCIADO ***** y en la que se contiene protocolización del acta de asamblea de fecha trece de junio del dos mil quince, asamblea en la que estuvieron presentes los condóminos de las ocho casas que forman el CONDOMINIO HORIZONTAL *****; y en la que se acordó con motivo del orden del día: 1. La integración de la mesa directiva; 2. Se derogara (sic) el párrafo primero del reglamento del condominio, conforme al artículo 44 de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles para el estado de Tamaulipas; 3. Se determinó ejercer las acciones (sic) civiles, penales, administrativas o de cualquier índole que permitan la resolución de los problemas en virtud del incumplimiento reiterado de las obligaciones del condominio de la casa 8, documental que en

concepto de quién esto resuelve, no es suficiente para declarar la nulidad de la escritura pública tres mil trescientos setenta y seis de fecha veintisiete de enero del dos mil dieciséis del protocolo de la notaría ** LIC. ***** y en la que comparecieron los actores originales ***** Y ***** a protocolizar la desincorporación de la casa número 8 del condominio ***** así como la nulidad de los permisos y autorizaciones de plano y subdivisión emitida por Desarrollo y Obras Públicas del gobierno municipal de Ciudad Madero, Tamaulipas; la cancelación de la inscripción en el Instituto Registral y Catastral de la NOTA MARGINAL de fecha 20 de septiembre del 2016 en la finca ***** del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas en relación a la desincorporación de la casa número 8 del condominio *****; puesto que mediante escritura ****, volumen ** ante la fe del LICENCIADO ***** , Notario Público 161, quedó protocolizada la asamblea general de condóminos, donde se autorizó por mayoría la desincorporación del bien inmueble identificado con el número 8 para que esté en forma independiente del citado condominio del régimen en condominio, por consecuencia al existir acuerdo de parte de los condóminos en dicha desincorporación, es claro que no procede declarar nula la cita escritura, puesto que al quedar dicha propiedad independiente del condominio, el propietario de la casa ocho, tenía todo el derecho para regularizar su propiedad conforme a sus intereses conviniera, **lo que no aconteció con la**

servidumbre de paso que soportaba dicho Inmueble y que se dijo se regularizaría. realizándose un proyecto de materialización de servidumbre de paso, que no consta en autos que se haya llevado a cabo por los condominos. (.. .)³² **(negritas y subrayado es propio)** Sin embargo, la anterior consideración de la sentencia de primera instancia debió controvertirse por la parte a quien perjudicaba, es decir, por la Asamblea General de Condóminos del Condominio Horizontal ***** , no obstante, como se sintetizó, no formuló agravios contra la determinación del juez de origen en el sentido que no se acreditó la existencia de la servidumbre legal de paso. Por tal motivo, se insiste, de forma ilegal la Sala responsable abordó el estudio de la servidumbre legal de paso en el acto reclamado, y también con base en ello, ilegalmente desestimó los agravios, toda vez que, en la segunda instancia **sólo pueden examinarse los elementos de la acción y los hechos constitutivos de la misma, a la luz de los agravios respectivos)** Lo que se fortalece, porque del estudio íntegro del acto reclamado se desprende que la Sala responsable no formuló algún argumento en relación a que el estudio de la servidumbre legal de paso lo realizó, porque la sentencia de primera instancia, en cuanto al fondo, violó un principio constitucional, que afectara el interés general no sólo el particular del apelante en forma concreta, de conformidad con la fracción I del artículo 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas de contexto siguiente:

“Artículo 949. *La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente: I. Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes. Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos en que el magistrado observe que la resolución combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta: (...) (negritas y subrayado es propio) De ahí que, ante lo fundado de las anteriores consideraciones, resulta innecesario el estudio de los restantes conceptos de violación, toda vez que no modificarían los argumentos planteados en la presente ejecutoria. (...) En este contexto, los actos que realizó la autoridad responsable para dar cumplimiento a la ejecutoria de amparo fueron los siguientes: Respecto al punto “1”, consistente en dejar insubsistente la sentencia reclamada de veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, emitida en el toca de apelación 166/2018, la responsable así lo hizo, como se advierte del punto resolutivo primero de la resolución de treinta de septiembre de dos mil veinte, de contenido siguiente: “(...) PRIMERO.- Se deja insubsistente la sentencia número 175 bis del veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, emitida en el toca de apelación 166/2018, por ésta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado.(...)”*

En lo que corresponde **al punto “2” relativo a prescindir del estudio relativo a la servidumbre legal de paso**, al no formar parte de la litis, y en la segunda instancia sólo podía examinarse los elementos de la acción y los hechos constitutivos de la misma a la luz de los agravios respectivos, este tribunal considera que la misma se encuentra cumplida, tal y como se aprecia de las imágenes siguientes... (se transcriben). No obstante, la Sala responsable **incumplió con el punto “3” de la ejecutoria de amparo, relativo a dejar intocado lo que no fue materia de concesión**, y con libertad de jurisdicción resolver lo que resultara apegado a derecho. Esto es así, porque en la sección del recurso de apelación planteado por la apelante (tercera interesada) Asamblea General de Condóminos el Condominio Horizontal ******, por conducto del asesor jurídico Cuahutémoc Zaleta Alonso, realizó un estudio que no fue ordenado en la ejecutoria de amparo, como se desprende del cuadro comparativo, en lo conducente, del acto reclamado y la resolución emitida en cumplimiento, en el que se identifica con negritas y subrayado las diferencias destacadas, el que es del tenor siguiente:*

Acto reclamado	Resolución emitida en cumplimiento
“(...) CUARTO. Por lo que respecta al recurso de apelación interpuesto por	“(...) CUARTO. Por lo que respecta al recurso de apelación interpuesto por

<p>el Licenciado Cuahutémoc Zaleta Alonso, en su carácter de asesor jurídico de la parte demandada y reconviniente.</p> <p>Los motivos de inconformidad primero y cuarto que expresa el demandado apelante, se analizan de manera conjunta dada la relación que guardan, ya que los hace consistir en que el juez no motiva la razón por la que considera improcedente la acción de nulidad de escritura promovida en vía de reconvención, simplemente señala que se protocolizó la desincorporación que se había efectuado por los condóminos (sic) en Asamblea General de Condóminos del 9 nueve de mayo de 2010 dos mil diez, siendo omiso en estudiar la validez del acto de desincorporación,</p>	<p>el Licenciado Cuahutémoc Zaleta Alonso, en su carácter de asesor jurídico, de la parte demandada y reconviniente.</p> <p>Los motivos de inconformidad primero y cuarto que expresa el demandado apelante, se analizan de manera conjunta dada la relación que guardan, ya que los hace consistir en que el juez no motiva la razón por la que considera improcedente la acción de nulidad de escritura promovida en vía de reconvención, simplemente señala que se protocolizó la desincorporación que se había efectuado por los condóminos (sic) en Asamblea General de Condóminos del 9 nueve de mayo de 2010 dos mil diez, siendo omiso en estudiar la validez del acto de desincorporación,</p>
---	--

<p>ya que si bien, existe dicha escritura de Asamblea General celebrada el nueve de mayo de dos mil diez, en dicha asamblea, no se realizó la desincorporación física de la casa número 8, sino únicamente la desincorporación de la misma en cuanto al uso de los servicios del condominio; tan es así que el 13 trece de junio de 2015 dos mil quince se celebró asamblea extraordinaria de condóminos en la que fueron convocados y estuvieron los señores *****(si c) y ***** y en la cual reconocen el adeudo en el pago de cuotas y se comprometen al pago, entre otras obligaciones, por lo que la acción de nulidad de escritura de desincorporación</p>	<p>ya que si bien, existe dicha escritura de Asamblea General celebrada el nueve de mayo del dos mil diez, en dicha asamblea, no se realizó la desincorporación física de la casa número 8, sino únicamente la desincorporación de la misma en cuanto al uso de servicios del condominio; tan es así que el 13 trece de junio de 2015 dos mil quince se celebró asamblea extraordinaria de condóminos en la que fueron convocados y estuvieron los señores *****(si c) y ***** y en la cual reconocen el adeudo en el pago de cuotas y se comprometen al pago, entre otras obligaciones, por lo que la acción de nulidad de escritura de desincorporación</p>
--	---

<p>por la que considera improcedente la acción de nulidad de escritura promovida en vía de reconvención, -cuando de la sentencia recurrida se aprecia que el juez motiva su determinación, como se ha transcrito; esto es, no simplemente señala que se protocolizó la desincorporación que se había efectuado por los condóminos (sic) en Asamblea General de Condóminos del 9 nueve de mayo de 2010 dos mil diez; amén que el recurrente nada controvierte en torno a que no procede declarar nula la citada escritura, puesto que al quedar dicha propiedad independiente del condominio, el propietario de la casa ocho, tenía todo el derecho para regularizar su propiedad conforme a sus intereses conviniera, lo que no</p>	<p>concreta a afirmar que el juez no motiva la razón por la que considera improcedente la acción de nulidad de escritura promovida en vía de reconvención, -cuando de la sentencia recurrida se aprecia que el juez motiva su determinación, como se ha transcrito; esto es, no simplemente señala que se protocolizó la desincorporación que se había efectuado por los condóminos (sic) en Asamblea General de Condóminos del 9 nueve de mayo de 2010 dos mil diez; amén que el recurrente nada controvierte en torno a que no procede declarar nula la citada escritura, puesto que al quedar dicha propiedad independiente del condominio, el propietario de la casa ocho, tenía todo el derecho para regularizar su propiedad</p>
---	--

<p>aconteció con la servidumbre de paso que soportaba dicho inmueble y que se dijo se regularizaría, realizándose un proyecto de materialización de servidumbre de paso; que por cuanto hace al cumplimiento de sus obligaciones que como condóminos se encuentran contenidas en el acta constitutiva de condóminos, el reglamento de condominio a que se sujetaron los condóminos quedó establecido que la casa 8 es de uso hotelero y tiene sus propios servicios, y que por ese motivo queda excluida tanto del distante de esas áreas como de los gastos compartidos que se rigen con este reglamento; y que de la documental pública consistente en acta ****, volumen 93, pasada ante la fé (sic) del</p>	<p>conforme a sus intereses conviniera, lo que no aconteció con la servidumbre de paso que soportaba dicho inmueble y que se dijo se regularizaría, realizándose un proyecto de materialización de servidumbre de paso; que por cuanto hace al cumplimiento de sus obligaciones que como condóminos se encuentran contenidas en el acta constitutiva de condóminos, el reglamento de condominio a que se sujetaron los condóminos quedó establecido que la casa 8 es de uso hotelero y tiene sus propios servicios, y que por ese motivo queda excluida tanto del distante de esas áreas como de los gastos compartidos que se rigen con este reglamento; y que de la documental pública consistente en</p>
---	---

<p>licenciado ***** y que contiene la protocolización del acta de asamblea de 13 trece de junio del 2015 dos mil quince, en la que estuvieron presentes los condóminos de las ocho casas que forman el CONDominio HORIZONTAL *****, y se acordó con motivo del orden de día; 1. La integración de la mesa directiva; 2. Se deroga el párrafo primero del reglamento del condominio, conforme al artículo 44 de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles para el Estado de Tamaulipas; 3. Se determinó ejercer las acciones civiles, penales, administrativas o de cualquier índole que permitan la resolución de los problemas en virtud</p>	<p>acta ****, volumen 93, pasada ante la fé (sic) del licenciado ***** y que contiene la protocolización del acta de asamblea de 13 trece de junio del 2015, en la que estuvieron presentes los condóminos de las ocho casas que forman el CONDominio HORIZONTAL *****, y se acordó con motivo del orden de día: 1. La integración de la mesa directiva; 2. Se deroga el párrafo primero del reglamento del condominio, conforme al artículo 44 de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles para el Estado de Tamaulipas; 3. Se determinó ejercer las acciones civiles, penales, administrativas o de cualquier índole que permitan la resolución de</p>
--	--

<p>del incumplimiento reiterado de las obligaciones del condómino de la casa ocho, consecuentemente si dicha fracción del reglamento de condóminos dejaba exentos a los condóminos de la casa ocho del pago, y dicho párrafo no fue revocado hasta el trece de junio del dos mil quince, por ende, los condóminos de la casa ocho, no tenía (sic) obligación de pagar, por lo tanto no procede condenar a los demandados y reconvenidos, máxime que desde el 1° primero de julio del 2020 dos mil diez, el inmueble identificado con el número ocho, fue desincorporado del condominio en cita, y consecuentemente no procede condenarlos al pago de dicha prestación así como al pago de los</p>	<p>los problemas en virtud del incumplimiento reiterado de las obligaciones del condómino de la casa ocho, consecuentemente si dicha fracción del reglamento de condóminos dejaba exentos a los condóminos de la casa ocho del pago, y dicho párrafo no fue revocado hasta el trece de junio de dos mil quince, por ende, los condóminos de la casa ocho, no tenía (sic) obligación de pagar, por lo tanto no procede condenar a los demandados y reconvenidos, máxime que desde el 1° primero de julio del 2010 dos mil diez, el inmueble identificado con el número ocho, fue desincorporado del condominio en cita, y consecuentemente no procede condenarlos al</p>
---	---

<p>daños y perjuicios.</p> <p>En el segundo motivo de agravio arguye el recurrente existe cosa juzgada en el sentido de que la casa número 8 forma parte del condominio y la superficie reclamada por los actores es de uso común, como se decidió por ejecutoria dictada en el toca número 21/2012 dictada por esta Primera Sala Colegiada, la cual quedó firme; de ahí que la materia del contradictorio es cosa juzgada, por lo que el C. Juez, no debió pronunciarse en el aspecto de que la parte actora no acreditó cual es la ubicación de la superficie de 26.00 M2 aproximadamente, y de si acreditó o no con pericial o prueba idónea la superficie de terreno reclamada, pues ni siquiera existe un derecho que le asista al actor;</p>	<p>pago de dicha prestación así como al pago de los daños y perjuicios.</p> <p><u>Aunado a lo anterior, también resulta infundado el motivo de agravio que aduce el apelante, porque en términos de lo previsto por el artículo 53, tercer párrafo y 57 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, se establece que las cuotas para gastos comunes, administración y fondo de reserva, y extraordinarias que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en</u></p>
---	--

argumento de agravio que resulta fundado pero inoperante para la modificación del sentido del fallo. (...)"

el reglamento del condomino que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en samblea o en el reglamento, o al legal, si éste fuera omiso. Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por moivo de su incumplimiento en el pago. Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia

certificada por fedatario público, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejecutarse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago; y el segundo de los numerales invocados señala que las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva, de las traslativas de dominio, de ls

resoluciones de la
asamblea, así como de
ls demás disposiciones
legales aplicables,
serán sometidas al
arbitraje, si lo prevé el
reglamento o lo
acuerdan las partes, o a
los tribunales
competentes, en juicio
sumario, salvo que se
establezca una vía
distinta en cualquier
otro ordenamiento.
Cuando se trate de
ejercitar acciones por
incumplimiento de pago
por concepto de cuotas
de mantenimiento,
administración y fondo
de reserva, y
extraordinarias, no será
necesario que se siga el
procedimiento arbitral y
podrá ejercerse la vía
ejecutiva civil en los
términos del artículo 53
precedente. Luego
entonces, es en la vía
ejecutiva civil donde se
debe hacer el reclamo

acciones (sic) por incumplimiento de pago por concepto de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva, y extraordinarias de los condóminos. Al respecto cobra aplicación, por el criterio que interpreta, similar a lo previsto por el artículo 53 Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, el criterio que se comparte, sustentado por el Tercer tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, publicado en la página 2069 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 32, Julio de 2016, Tomo III, Materia Civil, Tesis: XXVII. 3°. 35C (10ª.), Décimo Época, del

siguiente rubro y texto:

(Transcribe el título y contenido del criterio).

El el **segundo motivo de agravio** arguye el recurrente existe cosa juzgada en el sentido de que la casa número 8 forma parte del condominio y la superficie reclamada por los actores es de uso común, como se decidió por ejecutoria dictada en el toca número 21/2012 dictada por esta Primera Sala Colegiada, la cual quedó firme; de ahí que la materia del contradictorio es cosa juzgada, por lo que el C. Juez, no debió pronunciarse en el aspecto de que la parte actora no acreditó cual es la ubicación de la superficie de 26.00 M2 aproximadamente, y de si acreditó o no con pericial o prueba idónea la superficie de terreno reclamada, pues ni

	<p>siquiera existe un derecho que le asista al actor; argumento de agravio que resulta fundado pero inoperante para la modificación del sentido del fallo. (...)"</p>
--	---

*Lo anterior evidencia que la Sala responsable incurrió en exceso al tratar de cumplir con la ejecutoria de amparo, al realizar un estudio que no fue ordenado en la sección del recurso de apelación planteado por la apelante (tercera interesada) Asamblea General de Condóminos del Condominio Horizontal ***** , por conducto del asesor jurídico Cuahutémoc Zaleta Alonso. En virtud de lo anterior, al ser evidente que la sala civil no cumplió a cabalidad la ejecutoria de amparo, se le requiere para que en el término de **tres días**, siguientes al de la notificación del presente proveído, dé estricto cumplimiento a la sentencia de mérito, de acuerdo con los lineamientos fijados en ésta, e informe a este tribunal colegiado sobre el mismo, apercibida que de no hacerlo así, sin causa justificada, se impondrá a sus titulares una multa y se remitirá el asunto a la superioridad, para seguir el trámite de inejecución, que puede culminar con la separación de su puesto y su consignación, de conformidad con el artículo 192 de la ley de la materia, que establece, lo siguiente: “**Artículo 192.** (se transcribe). Por tanto, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 214 de la Ley de*

Amparo, lo procedente es declarar que el fallo protector no ha quedado puntualmente cumplido, por tanto se requiere a la autoridad responsable, para que: 1. Deje insubsistente la sentencia de treinta de septiembre de dos mil veinte. 2. Además de lo ya resuelto, lo cual debe reiterar, debe prescindir el estudio que no fue ordenado en la ejecutoria de amparo que fue destacado previamente. 3. Hecho lo anterior, con libertad de jurisdicción determine lo que conforme a derecho estime correspondiente. Así, la autoridad responsable, debe dar estricto cumplimiento a la ejecutoria de mérito, de acuerdo con los lineamientos fijados en ella y lo dispuesto en este auto, e informar a este sobre el mismo, o bien, manifieste el impedimento legal que, de manera justificada, tenga para ello. Lo anterior, bajo el apercibimiento que de no hacerlo o no manifestar tal impedimento, los magistrados integrantes de la misma, se harán acreedores a una multa de cien veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, establecida en el Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Federal, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 258 de la Ley de Amparo; además, en caso de incumplimiento a la ejecutoria, se actuará con apoyo en el precepto 107, fracción XVI, de la Constitución Federal, esto es, se remitirá el expediente a la Suprema Corte de

Justicia de la Nación, para seguir el trámite de inejecución, que puede culminar, en su caso, con la separación de su puesto y su consignación, de conformidad con los dispositivos 192 y 193, último párrafo, de la Ley de Amparo.”- -----

----- TERCERO.- Previamente es preciso señalar que el C. *****, en su carácter de representante común de la parte actora, expresó en concepto de agravios, los que a continuación se transcriben:-

(SIC) “A G R A V I O S PRIMERO.- *Causa agravio a mi representada el quinto considerando de la sentencia que se re curre dictada en el expediente 00168/2017, en virtud de que el C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil, dejó de resolver lo que la parte actora en el principal le pidió en el escrito inicial de demanda como acción principal, omitiendo plantear adecuadamente la litis en el presente juicio, lo cual se puede observar desde la lectura del resultando segundo, ya que éste, simplemente se concreta a decir que “Por auto de fecha cuatro de septiembre de dos mil diecisiete, se fija la litis y se manda abrir el juicio a prueba por el término de cuarenta días...”, lo que es inexacto, porque en dicho auto se abstiene de precisar concretamente en qué consiste la controversia y, consecuentemente, la sentencia en cuestión, no es clara, ni precisa, ni congruente con lo actuado entre las partes y si desde el principio, el planteamiento del conflicto es deficiente, en consecuencia, el resultado que obtiene, adolecerá de ese mismo defecto, como se verá a continuación: En*

efecto, por lógica, para poder resolver una controversia, debemos primero entenderla bien, porque su planteamiento es la base sobre la cual vamos construyendo nuestros argumentos y acreditarlos con elementos probatorios que lleven una secuencia lógica y consecuente, lo que no ha ocurrido en el caso que nos ocupa. Es por ello que el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles, establece que “las sentencias deben ser congruentes con la demanda, con la contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate y cuando sean varios los puntos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos”, lo que dejó de observarse en la sentencia que se recurre, haciendo que se pierda el juzgador en una serie de elucubraciones y que termine resolviendo lo que no fue punto controvertido y lo que no se le pidió, por lo que estimo que la sentencia que nos ocupa, es incongruente con la demanda, con la contestación y subsecuentes constancias de autos. De por sí, entiendo que tiene cierto grado de dificultad el planteamiento de la litis, por todos los antecedentes jurisdiccionales que se han suscitado entre las partes a lo largo de más de nueve años y que el C. Juez debió tomar en cuenta porque de ahí se generó la litis en este juicio y no se nota que lo haya hecho. Partiendo de la base anterior, pretendiendo el suscrito facilitar y abreviar hasta donde sea posible la controversia, en el escrito inicial de demanda, los actores en el principal **nos circunscribimos a**

*reclamar una fracción de terreno que pertenece a nuestra propiedad privada, por estar dentro de los límites de la misma y está perfectamente identificada por ambas partes, sin lugar a dudas, por lo que, de acuerdo con el escrito inicial de demanda, nuestra acción consiste en que la parte demandada nos haga entrega del frente de la que fuera en otro tiempo “casa ocho”, actualmente desincorporada del régimen de propiedad en condominio, fracción de terreno que señalé claramente en un plano que adjunté al escrito de demanda, como prueba, marcada con el **ANEXO DOS** y que también consta en el plano integrado dentro de los anexos que agregó el Notario Público al apéndice de la escritura pública número tres mil trescientos setenta y seis, Volumen Centésimo séptimo, que es nuestro título de propiedad ofrecida como **ANEXO UNO**; área que fue reconocida y plenamente identificada por mi contraparte, por lo que este punto no fue motivo de controversia, pues tanto en la demanda, como en la contestación a la misma, ambas partes siempre supimos a qué fracción de terreno nos referimos en el juicio y nunca fueron cuestionadas sus medidas. Debe ponerse de manifiesto que no es el caso de que hubiera controversia entre las partes “por no saber el área que ocupa el condominio”, ni “a qué parte del condominio nos referimos”, ni tampoco discrepamos en las medidas y colindancias de las ocho casas que integraron el condominio *****
*****, puesto que están claramente especificadas en el acta constitutiva de éste y ninguna*

*de las partes las cuestionó; inclusive fue prueba común de ambas partes, de tal manera que, esto no formó parte de la litis del juicio y para demostrarlo, basta citar que el plano que exhibimos como **anexo dos** de los documentos base de la acción, no fue objetado por la demandada y ésta solamente dijo que esa área, cuya entrega reclamamos en juicio, “es un área común del condominio”, pero ni siquiera niega que sea el frente de la que fuera la casa 8, actualmente desincorporada del condominio. En razón de lo anterior, la litis está deficientemente planteada por el C. Juez a-quo, quien en su quinto considerando, erróneamente concluye lo siguiente: “... si bien es cierto que los actores....demandada de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman...” nos descontrola el planteamiento que hace el C. Juez a-quo en la sentencia que se recurre, porque no queda claro si entró o no al estudio del fondo del asunto, sobre todo porque en su consideración final antes transcrita, concluye diciendo que: “No se encuentran debidamente justificados los elementos de la acción que intentamos, motivo por el cual, no entra al estudio de las excepciones de la parte demandada”; pero por otro lado, en forma contradictoria, en el considerando tercero, hace un análisis de todas las excepciones opuestas por ambas partes en sus respectivos escritos de contestación a la demanda y en el de contestación a la reconvención; sin embargo, en el cuarto considerando concluye diciendo “entrar al estudio del fondo del asunto para condenar o absolver, según el resultado de la valuación de las*

*pruebas aportadas por las partes”; lo que entiendo que quiso decir es que fija los puntos del debate a resolver que son los que están planteados en los respectivos capítulos de excepciones en los escritos de las dos partes y por ello hace una relación y valoración de cada una de las pruebas ofrecidas por ambas partes, concediéndoles valor probatorio a la mayoría de ellas, por lo que deja a la parte que represento en total estado de indefensión para saber cuál es exactamente el valor real que les atribuye, pues no nos dice mucho su consideración reiterada en el sentido de que “Se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor y con la que acredita lo vertido en la misma en cuanto beneficie a sus intereses”, más bien es imprecisa. La mencionada consideración se contrapone con su conclusión final, porque la parte actora fue muy clara y específica en el ofrecimiento de sus pruebas, especialmente las marcadas con los números 1, 2, 3, 4 y 5 que son los principales documentos que motivan y fundamentan nuestra acción, pues se trata de: **1.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada de la escritura pública número tres mil trescientos setenta y seis, Volumen Centésimo séptimo, otorgada ante la fe del Licenciado *****, titular de la Notaría Pública ciento setenta y uno y del Patrimonio Inmueble Federal, en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, con todos los documentos anexos que la integran, probanza que ya obra en autos por haberse adjuntado al escrito inicial de*

demanda como **anexo uno**. Esta prueba es el documento base de la acción y se relaciona con todos los hechos (del 1 al 8) del escrito de demanda, con todos los puntos del escrito de desahogo de vista de fecha 18 de junio de 2017 y con los puntos 1 y 2 del capítulo de controversia a los hechos del escrito de contestación a la reconvención y tiene por objeto demostrar que los actores son legítimos propietarios del inmueble marcado con el número 499 del boulevard Costero de Playa Miramar, C.P. 89540, en Ciudad Madero, Tamaulipas, el cual anteriormente estuvo considerado como casa ocho y actualmente desincorporado del condominio horizontal denominado *****. **2. LA DOCUMENTAL** consistente en el plano que se adjuntó al escrito inicial de demanda como **anexo dos**, en el cual se ilustra la **fracción de terreno que se reclama en este juicio, con una superficie de 26 M2, con las medidas en él descritas, la cual corresponde íntegramente al inmueble de exclusiva propiedad de los actores que anteriormente se identificaba como casa 8 (ocho), actualmente desincorporada del resto del condominio horizontal denominado *******, con todo que de hecho y por derecho le corresponde de acuerdo a la escritura constitutiva del citado condominio, con todas sus consecuencias legales, en base a la actual escritura de desincorporación citada en el punto que antecede, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas. Esta prueba se relaciona con todos los hechos (del 1 al 8) de la demanda principal y con los puntos 1 y 2 del

capítulo de controversia a los hechos del escrito de contestación a la reconvención de fecha 2 de agosto de 2017, haciendo notar que se trata de un área plenamente identificada por ambas partes en el presente juicio, según se desprende de sus respectivos escritos de demanda, contestación a la demanda y reconvención, así como contestación a la reconvención, y por obrar en autos se desahoga por su propia naturaleza. **3. LA DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada de la escritora número dos mil setecientos ochenta y cuatro, Volumen Octogésimo Sexto, de fecha del 13 de octubre del año 2004, la cual contiene la protocolización del ACTA CONSTITUTIVA DEL CONDOMINIO ***** , CON SU RESPECTIVO REGLAMENTO, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, la cual se exhibió como **anexo tres** con el escrito inicial de demanda, con la que se demuestra que los actores en el principal ocurrieron ante la C. Licenciada ***** , adscrita a la Notaría Pública número **** con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial, con residencia en el municipio de Tampico, Tamaulipas, conjuntamente con los CC. ***** con la finalidad de constituir por declaración unilateral de voluntad, el

Régimen de Propiedad en Condominio sobre bienes de propiedad particular, ubicado en

*Tamaulipas, destinado para el desarrollo turístico de Playa Miramar”, con su respectivo Reglamento de esa misma fecha, escritura que al haber sido inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, surte plenamente sus efectos. Esta prueba se relaciona con todos los hechos (del 1 al 8) del escrito de demanda principal y con los puntos 1 y 2 del capítulo de controversia a los hechos del escrito de contestación a la reconvención, de fecha 2 de agosto de 2017 y por tratarse de un instrumento público reconocido por ambas partes, hace prueba plena para todos los efectos legales. **4.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada de la sentencia dictada en el expediente 00833/2006 y su acumulado 0185/2007 que se adjuntó al escrito inicial de demanda como **anexo cuatro**, con las que se acredita que a partir del año 2006, fueron cambiando algunos de los condominios, debido a que, las personas que originalmente habían constituido el régimen de condominio, fueron vendiendo sus casas; y en esos cambios, llegaron al condominio los CC. ***** , quienes adquirieron las casas 7 y 3 respectivamente, siendo a partir de entonces cuando comenzó a darse un cambio radical en las relaciones entre los condóminos, porque dichas personas desde su llegada tuvieron la intención de remover a la administración que había y*

tomar el control de ésta. Para tal efecto, comenzaron por promover intrigas en contra de los actores; luego convocaron a una asamblea general extraordinaria de condóminos para el 20 de agosto de 2006 y su primera medida fue marginar al arquitecto ***** , desconociéndole el derecho de tener voz y voto en la asamblea de condóminos argumentando en aquella ocasión los CC. ***** representante de la casa 3 y ***** representante de la casa siete, que “El mismo reglamento excluye a la casa ocho, por ser de uso hotelero y tener sus propios servicios, y por tanto, queda excluida, tanto del distante de las áreas comunes, como de los gastos compartidos que se rigen en este reglamento, por tanto al excluirse dicha casa de las áreas de uso común y no compartir gastos, pidieron a la asamblea que no se le otorgue al representante de casa ocho, voz ni voto”. A pesar de la inconformidad manifestada en ese mismo acto por el actor, haciendo valer que se le había convocado a esa asamblea y que está exento del pago de cuotas de mantenimiento de acuerdo a lo establecido en el propio Reglamento, los citados ***** , quienes manejaron a su conveniencia la reunión, determinaron arbitrariamente privar del derecho a voz y voto a la casa ocho y con ese pretexto, lo marginaron para intervenir en esa asambleas de condóminos. Esta misma maniobra la utilizaron también en diversa asamblea celebrada el 29 de octubre de 2006, con los mismos resultados. Desde luego que promovió las acciones correspondientes ante la autoridad

competente, el C. Juez Primero de lo Civil, abriéndose al efecto, los expedientes acumulados 0833/2006 y 185/2007, los cuales fueron resueltos en sentencia definitiva favorable hasta el diecisiete de diciembre de dos mil nueve, notificada a principios del año dos mil diez, lo que quiere decir que durante más de tres años que tardó el procedimiento, fueron víctimas de todo tipo de limitaciones, vejaciones y hostilizaciones por parte de los mencionados, hasta que el C. Juez en su sentencia declaró la nulidad de todos los acuerdos dictados en las asambleas generales extraordinarias cuestionadas por no haberse respetado los derechos de los hoy ex condóminos de la casa ocho. Esta prueba se relaciona con todos los hechos (del 1 al 8) del escrito de demanda principal y con los puntos 1 y 2 del capítulo de controversia a los hechos del escrito de contestación a la reconvención, de fecha 2 de agosto de 2017 y por tratarse de un instrumento público reconocido por ambas partes, hace prueba plena para todos los efectos legales y por ya obrar en autos, se desahoga por su propia y especial naturaleza. De acuerdo a una interpretación lógica jurídica, se debe entender que, si el C. Juez a-quo les otorgó valor probatorio a las pruebas de la parte actora, en términos de los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor y con la que acredita lo vertido en las mismas en cuanto beneficie a sus intereses, en consecuencia queda acreditada la acción intentada en el escrito inicial puesto que se trata de documentales públicas aceptadas por la parte contraria; sin embargo, resulta inexplicable y

*contradictoria la consideración que hace el C. Juez a-
 quo, en la parte final del quinto considerando antes
 transcrito. Por tanto, no es comprensible que si existe
 una escritura pública expedida con todas las de la ley,
 que es muy clara y específica en cuanto a la parte
 desincorporada del condominio *****, que
es la que correspondía a la casa 8, con las medidas y
 colindancias especificadas en el acta constitutiva del
 citado condominio, que es prueba común de ambas
 partes, el juzgador concluya diciendo que: "...No
 queda debidamente determinada donde empiezan y
 donde terminan los 735.32 metros cuadrados
 amparados por el título de propiedad exhibido, pues
 no obstante que exhibe un plano emitido por la
 Dirección General de Catastro de Ciudad Madero,
 Tamaulipas, los cierto es que para poder este
 Juzgador determinar la ubicación exacta de la fracción
 de terreno y sobre todo si dicha fracción de terreno
 solicita su es parte de la superficie total que ampara la
 escritura exhibida, era necesario que se justificara con
 la prueba pericial necesaria para tal fin dicha
 circunstancia, ya que con las pruebas ofrecidas y
 desahogadas en el presente juicio, no permitieron a
 este resolutor llegar a la verdad real de los hechos,
 consecuentemente y por todo lo expuesto con
 antelación, es claro que no se encuentran
 debidamente justificados los elementos de la acción
 que intentan los CC. ***** Y *****
 ***** , motivo por el cual no se entra al estudio de las
 excepciones de la parte demandada
 ***** ”*

*Nótese que este juicio no versó sobre diligencias de apeo y deslinde, pues de los escritos de demanda y contestación, se infiere que no existe controversia entre las partes en cuanto a la ubicación del condominio, ni la identificación del área reclamada, ni tampoco por el número de metros que tiene cada una de las casas que lo conformaron, por lo que es innecesaria la prueba pericial que invoca el C. Juez a quo. En tales circunstancias, en el caso que nos ocupa, resultaría ociosa una pericial por carecer de materia, al no ser punto controvertido; por tanto, es inexplicable la conclusión a que arriba el C. Juez a quo en su quinto considerando que lo lleva a resolver que la parte actora no acreditó su acción, toda vez que, salvo mejor criterio del Tribunal de alzada que conozca de este recurso, estimo que el planteamiento de la litis en la sentencia, resultó incorrecto e incongruente con las constancias del juicio en que se actúa, dado que el punto principal de la litis, consiste en determinar si a los actores les asiste el derecho de reclamar la entrega del área que constituye el frente de su propiedad privada conforme a la escritura que desincorporó la que fuera casa 8 del condominio "*****", formalizada en el título de propiedad privada a favor de los actores, y esto es lo que debió resolver el C. Juez y no lo hizo, con violación a lo dispuesto en el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas. Por otra parte, debe ponerse de manifiesto que si en su sentencia el C. Juez a quo tuvo por acreditada la desincorporación de la que*

fuera casa 8, para que quedara independiente del condominio en los términos en que quedó demostrado con la prueba marcada con el número cinco consistente en: **5- LA DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada de la escritura número cuatro mil quinientos treinta y uno, Volumen setenta y seis, de fecha uno de julio de dos mil diez, la cual contiene el acta de asamblea general de condóminos, celebrada el día nueve de mayo de dos mil diez, protocolizada por el Licenciado ***** , Notario Público No. **, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, que comprende los municipios de Tampico, Ciudad Madero y Altamira, la cual se encuentra debidamente inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, según constancia de certificación anexa a la documental que se ofrece. Con esta prueba se demuestran los siguientes extremos. a) Que en la asamblea general extraordinaria de condóminos celebrada el nueve de mayo de dos mil diez, se volvió a limitar la participación de los condóminos de casa 8, esta vez con el absurdo pretexto de que: “Los condóminos de casa 8, no se encontraban al corriente del pago de sus cuotas de mantenimiento”; siendo que no les corresponde pagar cantidad alguna por dicho concepto, por estar excluidos de ello, de acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del reglamento original del Condominio ***** . Y es que la intención de los mencionados condóminos fue verificar si oposición, los puntos de acuerdo que fueron

declarados nulos por el Juez Primero Civil en los ya citados expedientes acumulados 00833/2006 y 18572007. **b)** Que fueron los propios condóminos que integran la Asamblea General (órgano superior del condominio), quienes tomaron la iniciativa y resolvieron la desincorporación de la casa ocho, del resto del condominio *****; determinación que tomaron en el segundo punto de la orden del día, lo cual consta en la parte final de la página 6 del acta de referencia, en la parte que textualmente dice: “...**Se aprueba la desincorporación del bien inmueble identificado con el número 8 del régimen en Condominio para que esté en forma independiente de éste y dar estricto cumplimiento a los artículos 1° y 2° del Reglamento de dicho Régimen**”... “Esta prueba ya obra en autos por haber sido exhibida con el escrito inicial de demanda como **anexo cinco** y se relaciona con todos los hechos (del 1 al 8) del escrito de demanda principal, con todos los puntos del escritos de desahogo de vista de fecha 19 de junio de 2017; y con los puntos 1 y 2 del capítulo de controversia a los hechos del escrito de contestación a la reconvención, de fecha 2 de agosto de 2017 y por tratarse de una instrumental pública reconocida como auténtica por ambas partes y estar debidamente inscrita ante el instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, hace prueba plena y es toral para resolver el presente juicio...” Con la citada probanza, quedó claro que la desincorporación de la casa 8 del resto del condominio, no deja lugar a dudas de que a los actores les asiste el derecho de disponer

íntegramente del área del inmueble desincorporado, o sea, de los 735.32 metros cuadrados en los términos descritos en el acta constitutiva del condominio y el hecho de que mi contrario diga que “el frente de casa 8 es área común del condominio”, no es impedimento para la procedencia de la acción, puesto que, si los propios condóminos decidieron desincorporar la casa 8 del condominio en los términos antes planteados, deben admitir su consecuencia, que no es otra que deslindar íntegramente su área, del resto del condominio y no tiene por qué pretender quitarle el frente de la misma, puesto que, de acuerdo a escrituras está muy clara el área que le corresponde a la que fuera casa 8, debiendo en consecuencia los condóminos, rediseñar el condominio y hacer las modificaciones que estimen pertinentes, sin afectar en lo más mínimo el derecho real que tienen los actores sobre la totalidad del área de su propiedad privada. Para todos los efectos legales procedentes, hago notar que esta situación ya había sido prevista y resuelta por nuestros más altos tribunales y acatada por la Primera Sala del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, tal como consta en la copia certificada de la resolución definitiva dictada en el Toca 507/2012, de fecha 21 de noviembre de 2012, relativa al expediente 1075/2011, la cual obra a fojas de la 360 a la 447 de este expediente, especialmente en la parte transcrita en las fojas 11 y 12 del escrito de contestación a la reconvención, y tiene por objeto demostrar el criterio de nuestras autoridades superiores en relación a la situación jurídica que debe

prevalecer, una vez que se materializara la desincorporación de la casa 8 del condominio *****; esto es, cuando ya no exista vínculo de condóminos entre los actores y la Asamblea General de Condóminos de ***** por haberse materializado la subdivisión de propiedades, generando la propiedad privada de los actores, tendrán derecho éstos a ejercer su acción para disponer libre e íntegramente de la totalidad de su inmueble, de acuerdo a las medidas y colindancias de la casa 8 señaladas en el acta constitutiva del condominio. Esta prueba obra en autos por estar contenida dentro del legajo de copias certificadas del expediente 1075/2011 que se exhibieron con el escrito de contestación a la reconvencción y a la que se le concedió valor probatorio en el tercero considerando de la sentencia que nos ocupa, en cuando beneficia a los intereses de la parte actora, criterio que riñe con lo resuelto por el C. Juez a-quo en su sentencia recurrida, por lo que considero que existe una incongruencia en el dictado de ésta y en consecuencia resulta procedente el presente recurso de apelación que se hace valer para que se deje sin efectos la sentencia en cuestión, en la parte antes transcrita del quinto considerando y se rectifique en segunda instancia para que se tenga por acreditada la acción intentada por la parte actora en el principal, en los términos que quedaron demostrados con las documentales ofrecidas y valoradas en la propia sentencia. Otra de las inconsistencias que encontramos la sentencia, consiste en que el C. Juez

*a-quo, en el cuarto considerando, hace una relación y análisis de todas las pruebas ofrecidas por los actores y a la gran mayoría de ellas, les concede valor probatorio, en lo que benefician a nuestros intereses, excepto a la testimonial ofrecida a cargo de lo CC. Enrique García Picazo y Araceli Martínez Marroquín y la pericial a cargo de la Licenciada Xochitl Barrios Del Ángel, respecto de las cuales impugno la valoración que le hace a estas dos últimas; de la testimonial porque en realidad no existe razón legal alguna para desestimar sus declaraciones, no siendo aplicable lo dispuesto en las fracciones II y IV del artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles, resultando incorrecta la apreciación del Juzgador ya que si bien es cierto que dicho dispositivo legal establece “El valor de la prueba testimonial, quedará al prudente arbitrio del Tribunal”, esto no quiere decir que le dé el valor que quiera, sino que ese prudente arbitrio de que habla el precepto legal, debe tener un sustento objetivo y válido. En el caso concreto se nota que el Juzgador no se adentró en el análisis del objeto motivo de la testimonial para poderla valorarla correctamente, pues si hubiera analizado las preguntas y las repreguntas dadas por los testigos se daría cuenta que lo que se prueba con su testimonio, es que el C. ***** fue quien invitó a los actores a la asamblea de condóminos a celebrarse el 13 de junio de 2015 y esto lo dijo muy claro; en cuanto a la declaración de la C. Araceli Martínez Marroquín, lo único que le consta es que ella estaba presente en el restaurante del hotel Posada Lorencillo, el día y*

hora en que el C. Enrique Picazo invitó a los actores a dicha asamblea, siendo testigo presencial de tal invitación y así lo manifestaron en la audiencia en la que rindieron su declaración, razón por la cual, no existen motivos que invaden su testimonio. En consecuencia, salieron sobrando las repreguntas que se les hicieron por la parte demandada en el principal y actora en la reconvención, ya que no estaba relacionadas con las preguntas directas y solamente se concretaron a preguntarles sobre el estado físico condiciones en que se encuentra el condominio *****. Por tanto, está incorrectamente valorada esta probanza por el C. Juez a-quo, ya que en realidad, si vemos el acta de la audiencia, el testigo nunca manifestó “que vería con agrado que sus presentantes ganaran el juicio y recuperaran la fracción de terreno motivo de la presente controversia”. Esta fue una repregunta que insidiosamente formuló la abogada de la parte demandada, que ni siquiera se debió aceptar porque no tiene relación con ninguna de las preguntas directas y además porque se les está repreguntando al testigo sobre un gusto personal sobre el que no cabe declarar, porque cuando previamente su señoría le hizo al testigo las preguntas de oficio, éste manifestó no tener interés alguno en el juicio, por lo que debemos distinguir dos situaciones, la primera, si el testigo tiene algún interés en el asunto, a lo cual dijo que no, y la segunda, el gusto del testigo, que es algo muy subjetivo y no lo prevé la ley como motivo de tacha, razón por la cual es incorrecta la valoración que

*hace el juzgador sobre el testimonio del testigo y no encuentra sustento en las fracciones II y IV del artículo 409 del Código adjetivo civil. Por lo que hace a la valoración de la declaración de la testigo Araceli Martínez Marroquín, también en incorrecta, ya que solamente se le preguntó sobre las condiciones físicas que prevalecen en el interior del condominio ***** y ella nunca dijo haber estado físicamente en el interior de dichas instalaciones y lo único que dijo constarle, es haber estado presente en el restaurante del hotel Posada Lorencillo, en la ocasión en que el Contador Enrique García Picazo, invitó a los actores a la asamblea de condóminos a celebrarse el día 13 de junio de 2015, lo que no fue desvirtuado en forma alguna con las repreguntas que se le hicieron y por tanto no hay razón para dudar de su testimonio, no siéndole aplicables las fracciones II y IV del artículo 409 del Código adjetivo civil, por lo que se le debió conceder valor probatorio a dicha probanza. Igualmente impugno la valoración que hace el C. Juez respecto de la prueba pericial a cargo de la Licenciada Ana Xochitl Barrios Del Ángel, en prime lugar porque es inexacto que la parte actora la haya propuesto como perito, sino que fue nombrada por el propio Juez, en supuesta rebeldía de la parte actora, y sigo supuesta, porque la verdad es que no incurrí en ninguna rebeldía. Consta en autos que cuando mi contraparte ofreció la prueba pericial a cargo del C. Ingeniero Eugenio Aguillón Espinoza, se nos vio vista para que dentro del término de tres días nombramos a nuestro pleito; en tiempo y forma propuse como mi*

perito al C. Ingeniero ***** con cédula profesional ***** y cuando éste se presentó al Juzgado a aceptar el cargo, la C. Secretaria de acuerdos le dijo “que no estaba nombrado en el expediente”; pero esto sucedió por una omisión del Juzgado, que no acordó la parte conducente de nuestro escrito presentado en Oficialía de Partes del Tribunal en fecha 13 de octubre de 2017. Esto nos perjudicó porque se nos tuvo en rebeldía y por tratarse de una prueba colegiada, el Juzgado de oficio nombró como perito a la licenciada ***** , de tal suerte que es inexacto lo considerado en la sentencia, en el sentido de que la parte actora la haya propuesto como su perito. Sin embargo, su dictamen emitido, no riñe con el del Ing. ***** , aunque como la manifesté en el escrito de 13 de octubre de 2017, esta probanza no es total para la decisión del juicio, pues no se contrapone con lo asentado en las documentales públicas ofrecidas en la demanda, que son la base fundamental de la acción y si desde un principio me interesé en ser muy claro en los puntos que pretendo demostrar con cada una de ellas, necesariamente llegamos a la conclusión de que la parte actora probó su acción, por lo tanto, no se puede entender que el C. Juez a-quo admita que con las pruebas ofrecidas se acreditan los hechos contenidos en las mismas, las cuales sustentan nuestra acción, pero por otra parte, concluya en el quinto considerando que “no se ha demostrado nuestra acción”, esto es una contradicción que hace ininteligible su sentencia. Ahora bien, desde el punto

de vista de una técnica jurídica, vale la pena reflexionar que si la sentencia dice entrar al estudio del fondo del asunto, quiere decir que fijó la litis tomando en cuenta las excepciones y defensas hechas valer por cada parte, al contestar la demanda y la reconvención, de lo que se infiere a eso equivale analizar el fondo del asunto para poder resolverlo. Si aceptamos esta hipótesis, resulta ilógico y por tanto inadmisibile que el C. Juez a-quo concluya en la parte final del quinto considerando, que “no se entra al estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada”. Esto parece un contrasentido, porque si entró al estudio del fondo del asunto, entendemos que debió analizar los puntos que constituyen la controversia e implícitamente se sobreentiende que está tomando en cuenta lo invocado por las demandadas mediante las excepciones y defensas que se oponen a cada acción, pues son factores íntimamente ligados y no podemos comprender uno sin el otro; esto es, que para arribar a la conclusión y resolver el caso, en el sentido que lo hizo, obviamente deducimos que tomó en cuenta lo que dijeron ambas partes al contestar la demanda y al contestar la reconvención, lo que significa fijar la litis, que quiere decir, poner frente a frente los elementos que integran cada acción, contra las excepciones que se invocaron. Si lo que quiso decir el C. Juez a-quo, es que a su criterio la acción intentada por los actores en el principal, no cumplen los requisitos necesarios para la su procedencia, entonces ni siquiera debió haber expresado en su sentencia que “procede a entrar en el

estudio del fondo del asunto”, ni tendría sentido que analizara las excepciones, ni que valorara las pruebas en los términos que constan en tercero considerando, razón por la cual, estimo que la sentencia recurrida adolece de incongruencia, porque debe tomar en cuenta lo alegado y admitido por ambas partes para estar en posibilidad de resolver. En consecuencia, deberá ser rectificado su criterio en segunda instancia.

SEGUNDO.- *La sentencia que se impugna mediante el presente recurso, es violatoria además de lo establecido en el artículo 115 del Código adjetivo en vigor, en virtud de que el planteamiento de la controversia judicial hecha por el C. Juez a-quo en el presente juicio, no está debidamente motivada, ni suficientemente fundada, resultando incongruente con el escrito de demanda, dejando sin resolver la controversia que se sometió a su consideración y en cambio desvió la litis invocando cuestiones que no se le plantearon y en su quinto considerando termina invocando situaciones jurídicas inexistentes, tales como que: “En la cláusula cuarta de la escritura constitutiva del condominio ***** quedó establecido que son bienes de propiedad de particular las construcciones, coligiéndose de lo anterior únicamente son propiedad de los adquirientes de dichos inmuebles la superficie donde se encuentre enclavada. En el caso, efectivamente los actores demuestran que son propietarios de una superficie de 735.32 metros cuadrados, sin embargo, no acreditan de manera fehaciente, es decir, con la prueba pericial idónea, que en esos 735.32 metros cuadrados que*

*ampara su escritura, se encuentren incluidos los 26.32 metros cuadrados de superficie que reclaman en la presente vía, pues no obstante que allegaron a los autos todas las documentales públicas consistentes en la desincorporación de la casa ocho de la ***** , también lo es, que lo desincorporado de dicho fraccionamiento fue la construcción marcada con el número ocho y de la cual son propietarios, por ende, es claro que al no justificar de manera fehacientes que los 26 metros cuadrados que solicita se le entregue, falten de la superficie total, es claro que no se acredita que tenga la propiedad de dicha fracción que reclama”. La consideración antes transcrita, se impugna por ser una falacia, ne base a las siguientes razones: 1.- El acta constitutiva del condominio es muy clara y específica en cuanto a las medidas y colindancias que tiene cada una de las casas que integran el condominio y no se necesita de prueba pericial para determinarlas. En el hipotético caso de que hubiera controversia entre los condóminos para determinar dónde en empieza y donde termina la propiedad de cada uno de ellos, podría haber conflictos por desconocer exactamente cuál es el límite de su propiedad y en esa eventualidad, sería necesario promover diligencias de apeo y deslinde, en cuyo caso sí sería necesario contar con prueba pericial topográfica en el caso que nos ocupa, porque el C. Juez a-quo cuenta con suficientes elementos (que son documentales públicas) que demuestran lo contrario a su consideración, ya que bien pudo y debió analizar el*

*documento base de la acción, en la que constan con toda claridad las medidas y colindancias de la que fuera casa ocho, actualmente desincorporada del condominio, la cual consta de una superficie de 735.32 M2 con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 40 metros, con casa 7 y área común del condominio *****; al Sur, en 40 metros, con Zona Federal; al Este, en 15.42 metros con Zona Federal y al Oeste en 15.05 metros con Boulevard Costero, en los términos que se detallan en el plano que forma parte de los anexos de la citada escritura. También el C. Juez debió analizar el acta constitutiva del condominio, la cual le indica con precisión en dónde empieza y en donde termina la casa ocho, con medidas y colindancias. A mayor abundamiento de lo expresado, es de hacerse notar que el acta constitutiva del condominio, nos dice cuál es el proindiviso que corresponde a cada una de las casas del condominio y tenemos que, si la superficie total del condominio es de 3,197.08 M2, a cada una de las casas, de la uno a la siete, les corresponde un indiviso del 11%, porque cada una tiene 351.67 M2 de superficie total; que multiplicada esta cifra, por siete (casas), nos da como resultado 2,461.76 M2. Si la casa ocho tiene un indiviso del 23% conforme al acta constitutiva del condominio, es porque tiene una superficie de 735.32 M2; que sumados a los 2,461.76 M2, de las siete casas, nos da como resultado la superficie total del condominio, que son los 3,197.08 M2, con lo que se acredita lo erróneo del criterio externado por el C. Juez a-quo y no se necesita*

*ningún experto para entenderlo, es simplemente hacer un razonamiento matemático, tomando como base el acta constitutiva del condominio. Además este razonamiento lo avalan las resoluciones dictadas, tanto en el Toca 507/2012 que resolvió el juicio 1075/2011, como el Toca 21/2012, que resolvió el juicio 1198/2010, ambos dictados por la Primera Sala del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Tamaulipas, que en cumplimiento a los juicios de amparo promovidos al efecto, en la parte transcrita en las páginas 11 y 12 del escrito de contestación a la reconvención, el cual obra en autos, solicitando tener aquí por reproducidos como si a la letra se insertaren, en obvio de repeticiones innecesarias. Complementando lo anterior, como documento base de la acción, exhibí un plano que ilustra con claridad la fracción de nuestro inmueble que tenemos invadida los actores, por parte de los condóminos y es justamente la que estamos reclamando en este juicio, sin que se haya suscitado controversia entre las partes en torno a la identificación del área materia de este juicio, por lo que la consideración que hace el C. Juez a-quo, está fuera de la litis y nada tiene que ver con el juicio, por lo que la estimo que debe ser revocada al ser violatoria del artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles, en perjuicio de la parte actora. 2.- Ahora bien, en cuanto al argumento del C. Juez a-quo, en el sentido de que: “En la cláusula cuarta de la escritura constitutiva del condominio ***** quedó establecido que son bienes de propiedad particular las construcciones, coligiéndose*

de lo anterior que únicamente son propiedad de los adquirentes de dichos inmuebles la superficie donde se encuentre enclavada...”, es un error de apreciación del Juzgador, en primer lugar porque contraviene a lo ya resuelto por la Primera Sala del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, en los Tocas 507/2012 y 21/2012, antes referidos, pero además debemos interpretar con sentido lógico, pues el hecho de que la cláusula cuarta del acta constitutiva del condominio diga que: “son bienes de propiedad particular las construcciones”, no quiere decir que únicamente la construcción de cada casa, sea propiedad particular de los condóminos, pues no es limitativo el derecho de propiedad sólo a lo construido; es cierto que la construcción de un inmueble es propiedad particular y debemos entender que el acta así lo dice para proteger a cada condómino de su propia construcción, pero no quiere decir que lo que no está construido, ya no sea propiedad particular de cada condominio, sería ilógico e inadmisibles interpretarlo así y para demostrarlo, leamos bien el acta constitutiva y nos daremos cuenta que cada una de las casas tiene una superficie de terreno perfectamente determinada en la propia acta que le corresponde a cada condominio y no toda la superficie está construida, sin embargo, están bien delimitadas las medidas y colindancias de cada una, de lo que se infiere que es una errónea interpretación la que hace el juzgador de la cláusula cuarta del acta constitutiva para limitar a la parte actora su derecho de propiedad, únicamente a lo que está construido, dónde quedaría

*entonces su cochera, sus balcones, entre otras áreas que no tengan construcción y no por ese sólo hecho, dejan de ser de su propiedad privada. 3. Es equivocada la deducción que hace el C. Juez a-quo, en la parte transcrita cuando dice que “lo único desincorporado del condominio *****”, es la construcción de la casa 8”, pues su interpretación carece de sustento y de lógica, sobre todo si consideramos que cada casa tiene su propia cochera que se encuentra en el frente de cada una. En el caso que nos ocupa, de hecho existe la anomalía de que los condóminos de las casas de la uno a la siete, ilegalmente están posesionados para su uso exclusivo, del frente de la que fuera casa 8, actualmente desincorporada, impidiéndole el acceso a los actores a hacer uso de su cochera, en los términos mencionados en el escrito inicial de demanda y que se ilustra en el plano ofreciendo como prueba, marcado con el anexo dos, al cual se le ha concedido valor probatorio, y la materia de este juicio consiste perfectamente determinada e ignoro por qué el C. Juez a-quo, haga ese tipo de deducciones que ni siquiera son lógicas, ni de sentido común, porque es como si a cualquier propietario de inmueble le invadieran su entrada y dispusieran del frente de su casa, con el pretexto de que “solamente es propietario de lo que tiene construido”, lo cual es un absurdo, porque entonces lo que no tiene construido ¿De quien es?. Existen documentales públicas admitidas y valoradas que demuestran lo contrario al criterio en cuestión externado por el Juez en ese sentido, por lo*

que tal consideración deberá ser revocada en la resolución que se dicte a este recurso. A mayor abundamiento de lo anterior, se hace notar que en la inspección judicial que realizó la C. Secretaria de Acuerdos adscrita al Juzgado Segundo Civil, se observó e hizo constar que las casas que integran el condominio están alineadas en forma paralela y todas cuentan con su respectivo frente, que los condóminos usan para su cochera, excepto en el caso del frente de la casa ocho (actualmente desincorporada), que desde su puerta de acceso, está siendo controlada por los guardias de seguridad contratados por la Administradora del condominio, destinando esa área para uso exclusivo de los condóminos de las casas de la uno a la siete, sin permitirle el uso a los actores, lo cual significa una aberración y una injusticia que afecta nuestros derechos humanos consagrados en los artículos 1°, 14, 16 y 17 la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta situación pasó totalmente inadvertida para el C. Juez a-quo al dictar su sentencia. Cabe poner de manifiesto que esta situación anónima prevalece desde hace más de nueve años que comenzaron los conflictos en los términos que lo detalle en el escrito inicial de demanda, habiendo sido ilegalmente despojados los actores de esa área, privándonos del derecho de ocuparla y seguimos hasta la fecha actual lidiando con el mismo problema, enfrascados en una serie de pleitos judiciales, sin que hasta ahora se nos haya hecho justicia, por lo que nos desaniman y decepcionan las anteriores consideraciones invocadas

*por el Juez a-quo en su sentencia, considerándolas violatorias de los artículos 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, ya que por una parte, no son congruentes con la demanda y documentos base de la acción que la sustentan, y por otra, omite decidir la controversia en favor de quien trata de evitarse perjuicios. En cambio, la sentencia dictada en esos términos favorece a los condóminos demandados, porque por lo menor les da la oportunidad de seguir disponiendo para sí, del área reclamada en este juicio, obteniendo un lucro indebido a costa los actores. En conclusión, han resultado vulnerados nuestros derechos fundamentales como propietarios, al no poder disponer de la totalidad de la superficie de nuestro bien inmueble desincorporado del condominio ***** , por no haber juzgado el a-quo correctamente y conforme a derecho el caso.” (SIC)*

----- Por su parte, el Licenciado *****
asesor jurídico de la parte demandada y actor
reconviniendo, expresó en concepto de agravios, los que a
continuación se transcriben:- -----

(SIC) “AGRAVIOS PRIMERO: *Me genera agravio la falta de exhaustividad, congruencia, fundamentación y motivación de la resolución impugnada; para ello, preciso señalar lo siguiente: El juicio natural acudieron los señores CC. ***** y ***** , a reclamar el condominio ***** , la entrega de la fracción de terreno con superficie de 26 M2 aproximadamente, más prestaciones accesorias*

que creyeron pertinentes, anexaron a su promoción la escritura pública número tres mil trescientos setenta y seis de fecha veintisiete de enero del dos mil dieciséis del protocolo del Notario Público número ** Lic. *****; en la que comparecieron a protocolizar desincorporación de la casa número ocho del condominio *****; así como permisos y autorizaciones de planos y subdivisión emitidos por Desarrollo Urbano y Obras Públicas del gobierno municipal de Ciudad Madero, que se obtuvieron para la realización de esa escritura; por lo que al ser emplazada la Asamblea que represento, acudió a contestar la demanda, reconviniendo la nulidad de la escritura base de este juicio y los planos y permisos exhibidos por la parte actora, oportunamente me fue admitida la acción reconvencional, por encontrarme en la vía oportuna y ser procedente. Es así que, en la etapa probatoria, acreditamos con los diversos medios probatorios, entre ellos la escritura pública número tres mil trescientos setenta y seis de fecha veintisiete de enero del dos mil dieciséis del protocolo del Notario Público número ** Lic. *****; en la que indebidamente los condominios de la casa número ocho CC. ***** y *****; de manera unilateral, realizaron desincorporación de la casa 8 del condominio, acto que es nulo de pleno derecho, conforme a la letra de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de bienes inmuebles para el estado de Tamaulipas, que en ninguna de sus partes permite la desincorporación de manera unilateral de una parte del condominio, sin

considerar a todos los integrantes; así conforme a lo dispuesto en el Código Civil del Estado en los artículos 846, 856 y especialmente los que se transcriben a continuación: “ARTÍCULO 855. “ARTÍCULO 859. (se transcriben). Argumentos que fueron expuestos durante el juicio natural desde la contestación de demanda ay reconvención, acreditados en el período de desahogo de pruebas y alegados en la etapa respectiva; sin embargo **NO FUERON SI QUIERA ESTUDIADOS POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA.** Ya que en ninguna parte de su sentencia, funda y motiva la razón por la cual considera improcedente mi acción de nulidad de la escritura, simplemente señala que se protocolizó la desincorporación que se había efectuado por los condóminos en asamblea general de fecha nueve de mayo del dos mil diez, mediante escritura ****, volumen 76 ante la fe del LICENCIADO ***** , Notario Público ***. Siendo omiso nuevamente el Juez en estudiar debidamente la validez de dicho acto de “desincorporación”, ya que si bien, existe dicha escritura de asamblea general celebrada el nueve de mayo del dos mil diez, en dicha asamblea, no se realizó la desincorporación física de la casa número 8, sino únicamente la desincorporación de la misma en cuanto al uso **de los servicios del condominio, (por estarle dando sus propietarios en uso hotelero)** como se observa en el orden del día y discusión del acta de asamblea de fecha nueve de mayo del dos mil diez, por lo que se siguió considerando como parte del

condominio la casa número ocho. Tan es así que con fecha **trece de junio del dos mil quince** se celebró **asamblea extraordinaria** de condóminos en la que fueron convocados y estuvieron presentes todos y cada uno de los condóminos, entre ellos, los señores

*****y en la cual dichos condóminos reconocen el adeudo en el pago de cuotas y se comprometen al pago, además de otras obligaciones reclamadas en mi demanda reconvencional. Además, que como lo expuse en el juicio natural, de ninguna manera, la **ASAMBLEA ORDINARIA** de fecha nueve de mayo de dos mil diez, puede sustentar la desincorporación del terreno que supuestamente pertenece a la casa número 8 del condominio, ello de conformidad con los artículos 34 y 35 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de bienes inmuebles en el Estado, que no permiten en una asamblea ordinaria la desincorporación del régimen de propiedad en condominio, sino que únicamente facultan a la asamblea ordinaria para excluir del disfrute de los servicios al condominio(s) que incumpla en el pago de cuotas, lo que si aconteció, porque como lo expongo en el punto anterior, dicha asamblea se realizó para excluir de los servicios a la casa número 8, conforme a esto además, con la propia escritura constitutiva. De ahí que falsamente utiliza la parte accionante este argumento, para validar su escritura pública de desincorporación que realizó de manera unilateral y cuya nulidad reclamo; y el C. Juez en su falta de

estudio, nunca analizó a detalle la Ley especial que regula los condominios, para de ahí concluir de manera indefectible, que no ha existido el consentimiento de la Asamblea de Condominios ***** , para un acto desincorporación de una superficie de terreno que es de uso común. En ningún momento alguna asamblea de condominios, con fundamento en la ley, ha realizado la desincorporación de una superficie de terreno del condominio, el cual por ende subsiste como una cosa indivisible; hasta que medio un consenso general en ese sentido. Por el contrario y como se citó en el juicio natural, desde su constitución los copropietarios o condominios, que son las partes del presente juicio, impusieron a su propiedad, la modalidad de cosa común sujetándose al acta constitutiva del condominio ***** , al reglamento del condominio y a la Ley sobre el régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, la cual dispone lo siguiente: “ARTÍCULO 2°. “ARTÍCULO 7°. “ARTÍCULO 14. (se transcriben). De lo que, se coligue que mi acción de nulidad de escritura de desincorporación realizada de manera unilateral por los señores ***** ***** y EVANGELINA GOMEZ DE IBARRA, es procedente, ya que no existe el consenso de la Asamblea de Condóminos, constituida en Asamblea extraordinaria en el marco de la ley y en la que se precise que la desincorporación se hace de una superficie de terreno, para de ahí pueda la parte alícuota dividirse, con el consentimiento de las partes; y no como ilegalmente lo realizó la parte accionante

pretendiendo con ello hacerse de una superficie de terreno que pertenece por disposición de la ley al uso común del condominio. De ahí que, es inconcuso, que la desincorporación que realizaron los señores CC. **EVANGELINA GOMEZ DE IBARRA** y ***** ***** *****, de manera unilateral y sin consentimiento de la Asamblea de condóminos. **ES NULA DE PLENO DERECHO**, pretendiendo con ello hacerse de una superficie que es de **USO COMÚN**, porque así se encuentra en el acta constitutiva del condominio y su reglamento, además de ordenarlo la Ley sobre el régimen de Propiedad en condominio de los bienes inmuebles del estado de Tamaulipas. **SEGUNDO:** Me causa agravios, la falta de exhaustividad, fundamentación y motivación demostrada en la sentencia impugnada, ya que erróneamente el Juez, en los considerandos **QUINTO** y **SEXTO** de su fallo, opta por la versión de los hechos de los condóminos ***** ***** ***** y ***** ***** *****, ignorando toda la evidencia probatoria, documental, confesionales, periciales e inspección ocupar, que el suscrito aporte a favor de los intereses del condominio. Pues, como lo hice valer, **EXISTE COSA JUZGADA EN EL SENTIDO DE QUE LA CASA NUMERO 8 FORMA PARTE DEL CONDOMINIO Y LA SUPERFICIE RECLAMADA POR MIS CONTRINCANTES ES DE USO COMÚN**. Ello resultado de los juicios de números 648/2010, 1198/2010 y 1075/2011, ante el Juzgado primero civil de primera instancia, de los cuales destaca para la materia de este juicio, la sentencia del toca número 2/2012 dictada por la

área común; por ende tampoco se precisaba la constitución de un gravamen o afectación al terreno de su propiedad, a efecto de que los condóminos tuvieran derechos al uso de dicho acceso al derivarse de la constitución del condominio...” Consideración que condujo a la improcedencia del juicio demandada por la misma parte actora de este juicio. De ahí que la materia del presente contradictorio es cosa juzgada, pues ya ha quedado analizado y determinado por sentencia ejecutoriada que el área de 26 M2 aproximadamente que constituye el frente de la casa ocho, es de uso común por tratarse de la entrada al condominio caseta de vigilancia y vialidad interior. Por lo que el C. Juez, no debió pronunciarse en el aspecto de que la parte actora y demandada reconvencional no acreditó cual es la ubicación de la superficie de 26 M2 aproximadamente, que pretende reivindicarse, porque existe COSA JUZGADA y eso hace improcedente cualquier intención de reivindicación, sin que tenga el C. Juez que entrar en el análisis de su acreditó o no con pericial o prueba idónea la superficie de terreno reclamada, pues ni siquiera existe un derecho que le asista. Todo esto además, se encuentra ligado con mi acción de nulidad que debió estudiar con mayor exhaustividad y privilegiar, por encima de la acción principal de deducida por la actora, ya que la nulidad se refiere al título base de la acción. **TERCERO:** Igualmente me genera agravio, que el C. Juez no estudió debidamente mi excepción de **IMPROCEDENCIA DE LA VIA**, para el ejercicio de la acción instaurada por mi contraparte.-

Consistente en que al tratarse de un asunto que deriva de la Ley sobre el régimen de Propiedad en condominio de bienes inmuebles del Estado de Tamaulipas, así como del acta constitutiva del condominio, el reglamento y de las resoluciones tomadas por la asamblea de condóminos, su tramitación por disposición expresa de la ley es en la VÍA SUMARIA CIVIL, tal y como lo establece el artículo 57 de la ante citada Ley. Ya que la acción deducida por los señores ***** y *****
*****, deriva de un conflicto de división de condominio, y por ende la vía a tramitarse era la especial; no obstante que mi acción reconvencional de NULIDAD DE ESCRITURA, si debió analizarla a fondo en la sentencia impugnada por tratarse de un juicio ordinario civil. **CUARTO:** Me genera agravio, que el C. Juez, no apoya su decisión de improcedencia de la acción reconvencional y todas mis prestaciones reclamadas, con la evidencia probatoria aportada y no obstante que otorga valor probatorio pleno a mis probanzas, entre ellas las confesionales y declaraciones de parte, la pericial y la inspección; todas ellas con resultados favorables a mi acción deducida. Ya que en mi acción reconvencional, también se reclama el cumplimiento de los acuerdos tomados en asamblea de condominio de fecha trece de junio de dos mil quince, la que consta fehacientemente en escritura pública debidamente certificada e inscrita en el registro público de la propiedad del Estado, conforme se observa en los anexos de mi contestación y reconvención, y en la que

obra un reconocimiento de adeudo de los señores ***** y *****; quienes comparecieron en su calidad de condóminos y **se comprometieron a pagar el adeudo de cuotas** vencidas por la cantidad de \$388,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), más las demás prestaciones derivadas de dicha asamblea y que obran en el expediente; acción que se acreditó conforme al instrumento público notarial referido, máxime que los demandados reconvencionistas no acreditaron haber dado cumplimiento a las obligaciones reclamadas, por el contrario **del desahogo de las pruebas confesionales y declaración de parte a su cargo, se obtiene la confirmación de que existe incumplimiento de su parte.** Razones por las que además, en mérito de las pruebas inspección ocular y las fotografías anexadas, la cual concluye que solo existe un acceso al condominio y que se sitúa frente a la casa número 8, obstruida con escombros que imposibilita ver la puerta de acceso; así como la pericial, que señala cuales son las áreas de uso común y áreas privativas de cada casa, que se acreditó enteramente la acción reconvencional; **no obstante lo cual, el C. Juez nuevamente incurre en la falta de exhaustividad, motivación y fundamentación, para declarar la improcedencia de mis prestaciones reclamadas; CAYENDO EN EL ABSURDO DE CONSIDERAR QUE MIS CONTRARIOS, NO ESTABAN OBLIGADOS AL PAGO DE CUOTAS CONFORME AL REGLAMENTO**

DEL CONDOMINIO. Afirmación del A Quo, que es totalmente errada e ilegal, como lo establece la Ley sobre el régimen de Propiedad en condominios de bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, en los artículos que transcribo a continuación: “ARTÍCULO 44. “ARTÍCULO 50. “ARTÍCULO 19. (se transcriben). Por lo que equívocamente el C. Juez funda la improcedencia de su acción de reclamo de pago de cuotas vencidas en su apreciación subjetiva de que mis contrarios no están obligados a pagar; no obstante la ley especial dispone que NO PUEDE BAJO NINGÚN MOTIVO EXCUSARSE EL PAGO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, no obstante que el condominio haya renunciado o no use ciertos servicios o bienes comunes. Además, se pronuncia el C. Juez, en el considerando SEXTO, en el sentido de que “desde el primero de julio del dos mil diez, el inmueble identificado con el número ocho, fue desincorporado del condominio VILLA LORENCILLO” y por ende ya no estaban sujetos a ninguna obligación los condóminos accionantes; lo cual es totalmente errado, ya que contrario a ello, existe cosa juzgada posterior a esa fecha, declarada en la sentencia del toca número 2/2012 dictada por la Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, deducida del expediente número 1198/2010 relativo al juicio ordinario civil reivindicatorio promovido por los señores *** y ***** y ***** ***** ***** , en contra de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO**

******, como expuse en mi agravio SEGUNDO, en la que se reconoce que la casa número 8 y los señores ***** y *****
*****, pertenecen al condominio *****
que se realice por la vía legal correspondiente el consenso de todos los condóminos para la división de la cosa común, lo cual nunca se ha realizado, pues en lugar de que incitaran en la vía correspondiente el JUICIO DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, mi contraparte, optó por realizar un acto unilateral de desincorporación, nulo de pleno derecho, en el que no existió el consenso de todo los condóminos para determinar la superficie de terreno a dividir y el cumplimiento de las obligaciones pendientes derivadas de la calidad de régimen en condominio. Careciendo de todo sustento legal, la sentencia impugnada en general y en particular en los puntos expuestos y además siendo violatoria de mis derechos humanos de seguridad jurídica y debido proceso; previstos en los artículos 14, 16, 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; pues no obstante que existe una legislación especial, el C. Juez no la aplica y solo aplica su criterio y su apreciación puramente subjetiva para decir que mis contrarios no están obligados a un pago, que por disposición de la ley no se pueden excusar y que además se encuentra consagrado en un reconocimiento de adeudo que obra en escritura pública. Pasando por alto la cosa juzgada, en la que ya se determinó que la casa numero 8 pertenece al condominio (no obstante asamblea de fecha nueve de*

mayo de dos mil diez, en la que se basa indebidamente la actora y el C. Juez), hasta en tanto se haga división de la cosa común, por la vía legal correspondiente. **QUINTO:** Me genera agravio, la violación, continua y flagrante a los artículos 108, 112, 113, 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que preveen las reglas para el dictado de las resoluciones judiciales y son precisamente la congruente, exhaustividad, fundamentación y motivación. Es así que las resoluciones judiciales deben cumplir en su dictado con resolver todos y cada unos de los puntos planteados, las acciones o excepciones opuestas, ser congruentes con lo peticionado, resolver fundado en derecho y exponer una correcta motivación acorde a los puntos debatidos y las pruebas aportada, así como los fundamentos del derecho aplicables. Y es que en el ámbito jurisdiccional, la responsabilidad del Juez es tan trascendente que en sus resoluciones o actos, debe ser garante de los derechos humanos consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tratados y convenciones internacionales, en los cuales se reconocen los derechos humanos de seguridad jurídica y debido proceso, previstos en los artículos 14, 16, 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En este contexto, tenemos que acudí en la vía y forma correcta a promover acción reconvencional y a oponer excepciones que la ley prevé, y en el fallo resolutor el juez de los autos, no se ocupó de analizar las excepciones planteadas, ni las probanzas exhibidas.

SEXTO: *Me genera agravio, la declaración del A Quo, al señalar en el considerando QUINTO, que: “los actores reclaman la entrega de la fracción de terreno con una superficie aproximada de 26 metros cuadrados también lo es que lo pretendido es que se le reivindique la fracción que es de su propiedad conforme a la escritura exhibida por lo que en esa tesitura tenemos que la acción la acción reivindicatoria es la acción real que tiene el propietario de un bien mueble o inmueble, cuyo objeto es que se declare judicialmente su derecho de dominio y que se le devuelva el bien con sus frutos y accesiones...” Ya que dicha declaración, parte del indebido estudio de mi acción reconvencional de nulidad como lo he expuesto en los agravios anteriores, pues no puede sustentarse la propiedad privada en una fracción de terreno que forma parte de un condominio y cuya división no se ha realizado por el conducto legal, es decir mediando consentimiento expreso de todos los condóminos. Máxime que como también lo hice valer, en este aspecto ya existe cosa juzgado y se ha determinado que dicha fracción de terreno es de uso común, ya que en la misma esta enclavada la entrada al condominio, y en la vialidad interior, así como caseta de vigilancia. Por lo que en este agravio, pido se me tenga por reproducido los argumentos esgrimidos en los agravios PRIMERO Y SEGUNDO, ya que están íntimamente relacionados. En mérito de mis agravios expresados, solicito oportunamente sea revocada la sentencia de fondo y en su lugar se*

resuelva la procedencia de mi acción reconvencional y todas y cada una de mis prestaciones” (SIC)- -----

---- Así la situación, por razón de orden, se procede al análisis de los motivos de agravio expresados por *****
 ***** ***** , representante común de la parte actora.-

---- En efecto, los **agravios primero y segundo** que expresa el actor apelante ***** ***** ***** , se analizan de manera conjunta dada la vinculación que guardan, pues a través de ellos se duele de que el juez de origen violó los artículos 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad, por los siguientes motivos:

-
- Que omitió plantear adecuadamente la litis ya que se abstiene de precisar en el resultando segundo, en qué consiste la controversia, por lo que la sentencia no es clara, ni precisa, ni congruente con lo actuado entre las partes.
 - Que termina resolviendo lo que no se le pidió.
 - Que estimó que no se encuentran justificados los elementos de la acción reivindicatoria, por lo que no entró al estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada, sin embargo, tuvo por acreditada la desincorporación de la casa 8 para que quedara

independiente del condominio en los términos que precisa la escritura pública exhibida que contiene dicha desincorporación.

- Que hizo una incorrecta valoración de la prueba testimonial ofrecida a cargo de los CC.

- Que hace una incorrecta valoración de la prueba pericial a cargo de la licenciada

***** porque es inexacto que

la parte actora la haya propuesto como perito, sino que fue nombrada en rebeldía de la parte actora.

- Que en forma contradictoria, hace un análisis de todas las excepciones opuestas por ambas partes en sus respectivos escritos de contestación a la demanda como respecto de la reconvención.

- Que estimó que no quedó debidamente determinada donde empiezan y donde terminan los 735.32 metros cuadrados amparados por el título de propiedad exhibido por el actor.

- Que debió determinar si a los actores les asiste el derecho de reclamar la entrega del área que constituye el frente de su propiedad privada conforme a la escritura que desincorporó la que fuera casa 8 del

condominio ***** , formalizada en el título de propiedad; y no lo hizo.

- Que con la escritura pública que contiene el acta de Asamblea General de Condóminos, celebrada el 9 nueve de mayo de 2010 dos mil, protocolizada por el Licenciado ***** , se demuestra la desincorporación de la casa 8 ocho, del resto del condominio “***** , por lo que a los actores les asiste el derecho de disponer íntegramente del área del inmueble desincorporado, o sea, de los 735.32 metros cuadrados en los términos descritos en el acta constitutiva del condominio, y no tienen por qué pretender quitarle el frente de la misma.
- Que por ejecutoria dictada por la Primera Sala del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, en el Toca 507/2012, se determinó que una vez que se materializara la desincorporación de la casa 8 del condominio ***** ; tendrán derecho éstos a ejercer su acción para disponer libre e íntegramente de la totalidad de su inmueble, de acuerdo a las medidas y colindancias de la casa 8 señaladas en el acta constitutiva del condominio.
- Que, si el juez estimó que si los actores no cumplieron con los requisitos necesarios para la

procedencia de la acción reivindicatoria, no debió entrar al estudio del fondo del asunto, ni analizar las excepciones opuestas.

- Que la sentencia es incongruente con el escrito de demanda, dejando sin resolver la controversia que se sometió a su consideración.
- Que el juez estimó que los actores demuestran que son propietarios de una superficie de 735.32 metros cuadrados, sin embargo, no acreditan de manera fehaciente, que en esa superficie se encuentren incluidos los 26.32 metros cuadrados de superficie que reclaman, sin embargo el acta constitutiva del condominio es muy clara y específica en cuanto a las medidas y colindancias que tiene cada una de las casas que integran el condominio y no se requiere de prueba pericial para determinarlas.
- Que el hecho que en la cláusula cuarta del acta constitutiva del condominio diga que: “son bienes de propiedad particular las construcciones”, no quiere decir que únicamente la construcción de cada casa, sea propiedad particular de los condóminos.
- Que es equivocada la deducción que hace el Juez al afirmar que lo único desincorporado del condominio ***** , es la construcción de la

casa 8, ya que ilegalmente los condóminos están posesionados para su uso exclusivo, del frente de la que fuera casa 8, impidiéndole el acceso a los actores a hacer uso de su cochera.

- Que en la prueba de inspección judicial practicada por la Secretaria de Acuerdos adscrita al Juzgado se hizo constar que el frente de la casa número 8, desde su puerta de acceso, está siendo controlada por los guardias de seguridad contratados por la Administradora del condominio, destinando esa área para uso exclusivo de los condóminos de las casas de la uno a la siete, sin permitirle el uso a los actores, situación que prevalece desde hace más de nueve años que comenzaron los conflictos judiciales.
- Que se violan los derechos fundamentales como propietarios al no poder disponer de la totalidad de la superficie del inmueble desincorporado del condominio

---- Los anteriores argumentos de agravio **resultan fundados pero inoperantes en una parte, e infundados en otra**, por las siguientes razones: -----

---- En efecto, **es fundado y asiste razón** al recurrente en cuanto a que la sentencia recurrida viola el principio de congruencia y exhaustividad que rige a las sentencias,

previsto por el numeral 113 del código adjetivo civil, porque el juez no hizo un análisis congruente de la acción principal planteada, con vista de las pruebas aportadas, si se toma en consideración que del expediente de primera instancia se advierte que el ahora recurrente y su esposa ***** en su escrito de demanda de 3 tres de marzo de 2017 dos mil diecisiete reclaman las siguientes pretensiones:-

(SIC) "A).- *La entrega de la fracción de terreno con una superficie de 26.00 M2 (veintiséis metros cuadrados) aproximadamente la cual se ilustra en el plano que se adjunta como anexo 2, con las medidas en él descritas, la cual corresponde al inmueble de nuestra exclusiva propiedad que anteriormente se identificaba como casa 8, actualmente desincorporada del resto del condominio horizontal denominado *****,* con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda de acuerdo a la escritura constitutiva del citado condominio, con todas sus consecuencias legales, en base a la actual escritura de desincorporación citada anteriormente en el primer párrafo de ésta demanda, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas. En tal virtud, pido que en su oportunidad, se condene a la parte demandada a respetar nuestro derecho real de propiedad sobre la fracción de terreno materia de este juicio, con todas sus consecuencias legales y se le obligue a la

desocupación y nos entregue la parte de bien inmueble que nos corresponde, apercibida de que en caso de que se nieguen hacerlo, se hará uso de la fuerza pública para que se nos ponga en legal posesión del área reclamada que constituye la materia de este juicio.

b).- El pago de los daños y perjuicios que la demandada nos ha ocasionado y que se sigan suscitando, con motivo de su negativa de entregarnos la fracción del inmueble de nuestra propiedad, ya que, si por acuerdo de su asamblea general de condóminos, mediante el cual se acordó la desincorporación de la casa 8 del resto de condominios, la demandada debió hacernos entrega de la parte frontal de la que fuera casa 8, que consta de 26 metros cuadrados, la cual se ilustra en el plano que se adjunta como anexo 2, y actualmente considerada como propiedad privada, que indebidamente ha venido reteniendo en su solo beneficio, omitiendo respetar nuestro derecho de propiedad sobre dicha fracción de terreno, reservándonos el derecho de precisar el monto a que asciende esta prestación, una vez que se nos haga entrega de la misma.

c).- El pago de una renta mensual a juicio de peritos, por todo el tiempo que la demandada ocupe y hasta la fecha que nos haga entrega física de la fracción de terreno de 26.00 M2 (veintiséis metros cuadrados), misma que se ilustra en el plano que constituye el anexo 2, a partir de la fecha en que quedó desincorporada la que fuera casa ocho, del

resto del condominio y que ha omitido entregarnos sin justificación alguna, ya que hasta la fecha actual continúa indebidamente haciendo uso del área materia de este juicio para uso exclusivo de los condóminos de las casas de la uno a la siete, en perjuicio del derecho real de propiedad que corresponde a los hoy actores, reservándonos el derecho de precisar el monto a que asciende esta prestación, una vez que se nos ponga en legal posesión de la misma.-

d).- El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio, fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales aplicables al caso y exhibiendo los documentos que son el fundamento de su acción.”

(SIC) (fojas 1 y 2 del tomo I del expediente principal).-

---- Asimismo, basaron medularmente su acción reivindicatoria, en el hecho de que han requerido en reiteradas ocasiones a la Asamblea General del Condominio Horizontal ***** , por conducto de su Administradora, para que les haga entrega de la fracción frontal de su propiedad que han venido utilizando como entrada exclusiva de los vehículos de los condominios de las casas de la uno a la siete, sin obtener resultados positivos, toda vez que ha argumentado la C. J***** , que no les entregarán el frente de la propiedad, ya que esa parte del terreno le

corresponde al condominio; razón por la que ocurren a ejercitar acción legal para que se les entregue el área de 26 metros cuadrados de superficie, misma que constituye el frente del que en otro tiempo fuera casa 8 ocho y que actualmente forma parte de propiedad privada, y que indebidamente está siendo utilizada injustificadamente sin derecho alguno, por los condóminos de la casas de la uno a la siete, en detrimento de su derecho real de propiedad que tienen sobre dicha área, materia de la controversia, según se aprecia de la narrativa al punto número 8 del escrito de demanda, en los siguientes términos: -----

(SIC) *“8.- En base a lo anterior, he requerido en reiteradas ocasiones a la Asamblea General de Condóminos del condominio horizontal *****”, por conducto de su Administradora, para que nos haga entrega de la fracción frontal de nuestra propiedad que han venido utilizando como entrada exclusiva de los vehículos de los condóminos de las casas de la uno a la siete, sin obtener resultados positivos, toda vez que según argumenta la C. ***** “que no nos entregaran el frente de nuestra propiedad, ya que esa parte del terreno, le corresponde al condominio”; es por ello que ahora nos vemos precisados a ejercitar la acción legal correspondiente y ante la autoridad competente, para que se nos entregue el área de 26.00 M2 (veintiséis metros cuadrados) de superficie que se ilustra en el plano que exhibe como anexo dos,*

*misma que constituye el frente de la que en otro tiempo fuera casa ocho y que actualmente forma parte de nuestra propiedad privada de acuerdo a la escritura pública, misma que ha quedado deslindada completamente del condominio ***** y que actualmente está siendo utilizada injustificada y sin derecho alguno, por los condóminos de las casas de la uno a la siete, en detrimento de nuestro derecho real de propiedad que tenemos sobre dicha área, que constituye la materia de este controvertido.” (SIC) foja 6 y 7 del tomo I del expediente).- -----*

---- Ahora bien, al observarse de autos que los actores exhibieron como documentos fundatorios de su acción, los siguientes: -----

- a) Copia certificada de la escritura pública número 3706 tres mil trescientos setenta y seis, otorgada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número *** ciento setenta y uno, con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, que contiene la declaración unilateral de voluntad de los señores ***** y ***** y ***** de la desincorporación de la casa ocho del condominio horizontal *****
- b) Certificado de libertad de gravamen y anotaciones marginales de la finca urbana número ***** expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado; así como manifiesto de propiedad urbana; recibo de plano por concepto de certificación de planos, y planos del proyecto de desincorporación de la casa 8; subdivisión del condominio con número de folio

162/15; y copia certificada por fedatario público del recibo de pago de contribuciones federales.

- c).- Plano que contiene detalle de acceso al Hotel “Lorencillo Miramar”, en el cual se ilustra la fracción de terreno en controversia, con una superficie de 26 M2. (veintiséis metros cuadrados) (foja 28)
- d).- Copia certificada de la escritura pública número ***** , del 13 de octubre de 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado ***** Notario Público número *** con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, que contiene la constitución del régimen de propiedad en condominio denominado ***** , celebrado por los señores *****

 ***** con la finalidad de constituir un condominio sobre los lotes 31 y 32, ubicados en el Desarrollo Turístico de Playa Miramar de Ciudad Madero, Tamaulipas, denominado ***** así como copia certificada del reglamento de dicho condominio (fojas 29 a la 41 del Tomo I del juicio principal).
- e).- Copia fotostática certificada de la sentencia dictada en el expediente 833/2006 relativo al Juicio Sumario Civil sobre nulidad de Asambleas Generales promovido por ***** ***** ***** en contra de los condóminos que integran la Asamblea General del Conjunto Habitacional denominado ***** ,

expedida por la Secretaría de Acuerdos del Juzgado Primero de lo Civil con sede en Altamira, Tamaulipas.

f) Copia certificada de la escritura **** cuatro mil quinientos treinta y uno del 1 uno de julio de 2010 dos mil diez, otorgada ante la fe del Licenciado ***** con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, que contiene la protocolización del acta de asamblea general de condóminos, celebrada el 9 nueve de mayo de 2010 dos mil diez. (fojas 122 a 133)

g) Copia certificada por el Director de la oficina del Registro Público de la Propiedad de Tampico, Tamaulipas, del acta número cuatro mil novecientos veintiocho del 2 dos de julio de 2014 dos mil catorce, otorgada ante la fe del Licenciado ***** con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, que contiene la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de condóminos, celebrada el 2 dos de julio de 2014 dos mil catorce. (fojas 134 a 140 del tomo I del expediente principal), y;

h) Numero oficial de predio a nombre del C. *****
*****, ubicado en Boulevard Costero número 499 de la colonia Playa Miramar lote 32, ubicado en el Desarrollo Turístico de Playa Miramar. (foja 141)

---- Por su parte, el juez para declarar improcedente la acción reivindicatoria, sostuvo en el considerando quinto de su fallo, lo siguiente:- -----

(SIC) “QUINTO:- *Ahora bien, y si bien es cierto que los actores reclaman la entrega de la fracción de*

terreno con una superficie aproximada de 26 metros cuadrados también lo es que lo pretendido es que se le reivindique la fracción que es de su propiedad conforme a la escritura exhibida por lo que en esa tesitura tenemos que la acción la acción reivindicatoria es la acción real que tiene el propietario de un bien mueble o inmueble, cuyo objeto es que se declare judicialmente su derecho de dominio y que se le devuelva el bien con sus frutos y accesiones. En el caso, **de las pruebas aportadas por los CC. ***** Y *******, se llega a la necesaria conclusión de que no se acredita los elementos constitutivos de dicha acción, pues en el caso, efectivamente la escritura exhibida se allega al conocimiento de que el inmueble de su propiedad y que se identificada con el número ocho, cuenta con una superficie de 735.38 metro cuadrados así como también se acredita la superficie que tienen los siete departamentos restantes, sin embargo, en la cláusula cuarta de dicha escritura quedó establecido que son bienes de propiedad particular las construcciones, coligiéndose de lo anterior que únicamente son propiedad de los adquirientes de dichos inmuebles la superficie donde se se encuentre enclavada. En el caso efectivamente los actores demuestran que son propietarios de una superficie de 735.32 metros cuadrados, sin embargo **no acreditaron de manera fehaciente es decir con la prueba pericial idónea que en esos 735.32 metros cuadrados que ampara su escritura, se encuentre incluidos los 26.00 metros de superficie**

que reclaman en la presente vía, pues no obstante que allegaron a los autos todas las documentales publicas consistentes en la desincorporación de la casa 8 de las *** , también lo es que lo desincorporado de dicho fraccionamiento fue la construcción marcada con el número ocho y de la cual son propietarios, por ende, es claro que al no justificar de manera fehaciente que los 26.00 metros cuadrados que solicita se le entregue, falten de la superficie total que ampara su escritura, es claro que no se acredita que tenga la propiedad total de dicha fracción que reclama.- Por otra parte y en este mismo orden de ideas, en el acta constitutiva del condominio, se estableció como área común: bardas perimetrales, muros de contención, albercas, cuarto de filtro, casetas de vigilancia, vialidad interior, estacionamiento para visitas, banquetas, rampas y jardines así como todas las instalaciones de electricidad, de agua potable y alcantarillado y telefónicas, en el caso concreto los actores, reclaman una fracción de lote de terreno que refiere es la cochera del inmueble desincorporado de las ***** pues refieren que al no formar parte del régimen en condominio no tienen obligación de ceder ni un centímetro de su propiedad que pueda ser considerada como parte del condominio, argumento esto que si bien es cierto, también lo es que de autos no queda debidamente determinada donde empiezan y terminan los 735.32 metros cuadrados amparados por el título de propiedad exhibido, pues no obstante que exhibe un plano**

*emitido por la Dirección de Catastro de Ciudad Madero, Tamaulipas, los cierto es que para poder este Juzgador determinar la ubicación exacta de la fracción de terreno y sobre todo si dicha fracción de terreno solicita su es parte de la superficie total que ampara la escritura exhibida, era necesario que se justificara con la prueba pericial necesaria para tal fin dicha circunstancia, ya que con las pruebas ofrecidas y desahogadas en el presente juicio, no permitieron a este resolutor llegar a la verdad real de los hechos, consecuentemente y por todo lo expuesto con antelación, es claro que no se encuentran debidamente justificados los elementos de la acción que intentan los CC. ***** y *****
 *****; motivo por el cual no se entra al estudio de las excepciones de la parte demandada

absolviéndose a la demandada de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman”. (SIC).- (reverso de foja 816 a 817 del Tomo II del expediente principal).- -----

---- Como puede apreciarse del fallo recurrido, el juez de origen al resolver la controversia sostuvo que no se acreditaron los elementos constitutivos de la acción, esto es, no se demostró que dentro de la superficie de 735.32 M2 (setecientos setenta y cinco metros con treinta y dos decímetros cuadrados) que ampara su escritura, se encuentren incluidos los 26.00 M2 (veintiséis metros

cuadrados) de superficie que reclaman los actores mediante la acción reivindicatoria.- -----

---- En efecto, se comparte la determinación del A quo al estimar que no se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria; por lo siguiente: -----

---- Tomando en consideración que de la copia certificada de la escritura pública tres mil trescientos setenta y seis, de 27 veintisiete de enero de 2016 dos mil dieciséis que contiene declaración unilateral de voluntad de desincorporación de la casa ocho del condominio horizontal ***** , se desprende lo siguiente: ---

(SIC) *“(...) V. Declaran los CC. ***** y ***** , que con fecha nueve de mayo de dos mil diez, se llevó a cabo la celebración de la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos en del (sic) condominio ***** , en la que, entre otros puntos, se acordó la desincorporación de la casa número ocho, del régimen de propiedad en condominio, aduciendo que ésta es de uso hotelero y es incompatible con el resto de las casas que integran el condominio que son de uso habitacional. El acta de dicha asamblea fue protocolizada mediante la escritura pública número cuatro mil quinientos treinta y uno, volumen setenta y seis, de fecha uno de julio de dos mil diez, ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ciento sesenta y uno, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas,*

que comprende los municipios de Tampico, Ciudad Madero y Altamira, con residencia en la ciudad y puerto de Tampico, y que se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad. VI. Continúan declarando los CC. ***** y ***** que, con el objeto de dar cumplimiento al acuerdo tomado en la asamblea de condóminos a que se refiere la declaración anterior, solicitaron y obtuvieron de las autoridades competentes del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, la licencia y autorización correspondiente para formalizar la desincorporación de la casa número ocho, la cual les fue otorgada mediante oficio con número de folio 162/15, de fecha doce de octubre de dos mil quince, signado por los CC. Arquitecto J. Sofía Estrada Martínez, Director de Desarrollo Urbano e Ingeniero Gerardo Holguín López, Secretario de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, documento que en copia certificada mandó agregar al apéndice respectivo y el cual formará parte integrante del testimonio que de esta Escritura se expida. Expuesto lo anterior, los comparecientes me exhiben en este acto la autorización de subdivisión de la casa número ocho, con efectos de desincorporación, así como el plano respectivo, en el cual se hace constar que la mencionada casa ocho, se compone por un lote con una superficie de 735.32 M2 (setecientos treinta y cinco metros treinta y dos centímetros cuadrados), documentos que doy fe de tener a la vista, los cuales mandaré agregar al apéndice correspondiente. (...)

CLÁUSULAS PRIMERA. Los CC. ***** y ***** , solicitaron y otorgaron su consentimiento para que la Subdirección de Catastro del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, atento a lo estipulado en este instrumento y con el manifiesto de propiedad urbana que se adjunta, así como con el permiso y plano autorizados, formalice mediante inscripción respectiva, la desincorporación de la casa ocho, del Régimen de propiedad en condominio, del condominio horizontal denominado “Villas Lorrencillo”. **SEGUNDA.** Los CC. ***** y ***** , solicitan al Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, atento a lo estipulado en este instrumento y con el manifiesto de propiedad urbana que se adjunta, así como con el permiso y plano autorizados, se autorice e inscriba la desincorporación de la casa ocho, del Régimen de propiedad en condominio, del condominio horizontal denominado *****. **TERCERA.** Considerando que la desincorporación del inmueble materia del presente instrumento es derivada del acuerdo adoptado por la asamblea del condominio horizontal ***** , corresponderá en su caso, a los condóminos restantes realizar las modificaciones correspondientes al régimen de condominio a fin de ajustarlo a la situación jurídica actual del mismo. **CUARTA.** Todos los gastos que se originen con motivo de este instrumento, así como los de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, serán por cuenta

de los otorgantes. (...)" **(SIC)** (foja 12 del tomo I del expediente principal).- -----

---- Por otra parte, del certificado de registración de 20 veinte de septiembre de 2016 expedido por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, visible a fojas de la 16 a la 22 del Tomo I del expediente principal, se advierten las siguientes anotaciones: -----

(SIC) "NOTA MARGINAL DE DES INCORPORACIÓN A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.- *Se realiza Anotación de des incorporación de régimen de propiedad en condominio del presente predio urbano, con fecha 09 de mayo del 2010, los cc. ***** y ***** llevaron a cabo la celebración de la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos del condominio *****s, en la que, entre otros puntos, se acordó la desincorporación de la casa número Ocho del régimen de propiedad en condominio, aduciendo que ésta es de uso hotelero y es incompatible con el resto de las casas que integran el condominio que son de uso habitacional. El acta de dicha asamblea fue protocolizada mediante la escritura pública número Cuatro mil quinientos treinta y uno del Volumen Setenta y seis de fecha uno de julio del dos mil diez, ante la fe del licenciado ***** notario público número *** con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas. Expuesto lo anterior*

y con fundamento a lo acordado, se formaliza la desincorporación de la casa 8, en términos de los permisos otorgados por las autoridades competentes y a partir de este momento adquiere el carácter de unidad independiente que cuenta con sus propios servicios y se identificara de la siguiente forma: Lote de Terreno identificado como Fracción de los lotes 31 y 32 ubicado en el Desarrollo Turístico de Playa Miramar con superficie de 735.32 M2, con las siguientes medidas y colindancias: al norte 40.00 mts con condominio ******, al sur 40.00 mts con Zona Federal, al este 15.42 mts con Zona Federal y al oeste 15.00 mts con Boulevard Costero, lo cal consta en el registro de plano número 213207 de fecha 28 de enero del 2016 signado por el Director de Catastro expedido por el Ayuntamiento de Madero, Tamaulipas y oficio número 162/2016, correspondiente a la escritura número 3376 Volumen 107 de fecha miércoles 27 de enero de 2016 autorizada por el notario Lic. ****** a cargo de la notaria publica no. *** con ejercicio en Tampico, Tamaulipas. Constituida el veinte de septiembre de dos mil dieciséis por la inscripción 4a **CONVENIO MODIFICATORIO AL CONDOMINIO.-** Exclusión de la casa 8 del régimen de Propiedad en condominio mediante, acta de asamblea. De acuerdo la escritura pública número ****, volumen 76 de fecha del 1 de julio

del 2010, certificada por el Lic.

con residencia en el segundo distrito judicial en el estado, se protocolizó el ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, donde se planteó el siguiente orden del día: *Propuesta y aprobación para modificar el Orden del Día.- 2.- Aprobado lo anterior, ratificación de los acuerdos tomados en las Asambleas celebradas el día 20 de agosto del año 2006 y 29 de octubre del año 2006.- 3.- En su caso la desincorporación del bien inmueble identificado con el número 8 del régimen en Condominio en cuanto a los servicios que se utilizan para el funcionamiento del hotel *****.- 4.- Propuesta y aprobación, en su caso de materialización de la servidumbre de paso que existe a cargo del bien inmueble identificado con el número 8 del Condominio y en beneficio de las casas-habitación identificadas del número 1 al 7.- 5.- Propuesta y aprobación en su caso de la modificación del Reglamento del Régimen de propiedad en Condominio, modificando o adicionando los artículos que sean necesarios.- 6.- Asuntos generales. PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- El Presidente de la Asamblea establece que debido a los litigios derivados de los Juicios 833/06 y 185/07 promovidos ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas se quedaron sin*

efecto los acuerdos tomados en las Asambleas celebradas los días 20 de agosto y 29 de octubre del año 2006, por lo tanto, para los efectos legales a que haya lugar, es necesario ratificar los acuerdos tomados en dichas Asambleas.- Los condóminos, una vez escuchada la propuesta del Presidente de esta Asamblea, toman por mayoría de votos emitida por los señores Ingeniero

*******, *la siguiente:- RESOLUCIÓN:- ÚNICA.- Se aprueban todos y cada uno de los acuerdos tomados en las Asambleas celebradas los días 20 de agosto y 29 de octubre del año 2006 para los efectos legales a que haya lugar y como consecuencia de ello, se queda firme todo lo relativo a la Representación Legal de la actual Administración y su Administradora, y queda vigente el último Reglamento acordado en la última de las Asambleas mencionadas y todos los demás puntos en ellas tratados.- SEGUNDO PUNTO DE LA ORDEN DEL DÍA.- El Presidente de la Asamblea establece la necesidad de desincorporar el bien inmueble identificado con el número 8 del Régimen en condominio por incompatible y en cuanto a los servicios que se utilizan para el funcionamiento del hotel*

***** , para dar estricto cumplimiento a la finalidad de dicho Régimen en relación con los artículos 1o y 2o del Reglamento del mismo y por lo tanto tomar los acuerdos correspondientes para dicha desincorporación.- Los condóminos, una vez escuchada la propuesta del Presidente de esta Asamblea, toman por mayoría de votos emitida por los señores Ingeniero

***** y con la negativa de los señores Contador Público

*****|a

siguiente:- RESOLUCIÓN ÚNICA: Se aprueba la desincorporación del bien inmueble identificado con el número 8 del Régimen en Condominio para que esté en forma independiente de éste y dar estricto cumplimiento a los artículos 1o y 2o del Reglamento de dicho Régimen.- TERCER PUNTO DEL ORDEN DE DÍA.- El Presidente de la Asamblea establece que en concordancia con el acuerdo tomado en la junta anterior, es necesario materializar que existe a cargo del bien inmueble identificado con el número 8 del Condominio y en beneficio de las casas-habitación identificados con los números 1 al 7 a fin del que quede debidamente esclarecida la forma en que quedarán divididas las dos

*propiedades y además se establezca la manera, de acceso hacia las casas -habitación que integran este Condominio.- Antes de tomar el acuerdo correspondiente el Secretario de esta Asamblea da fe de que el señor Licenciado ***** abandona en punto de las doce horas del día y sin mediar motivo alguno esta Asamblea.- Los condóminos presentes toman en forma unánime que tengan acuerdos:- PRIMERO:- Se autoriza la materialización de para que tengan acceso las casas identificadas con los número del 1 al 7 del Régimen de Condominio.- SEGUNDO.- Los condóminos harán las propuestas correspondientes para que se haya el proyecto de división y la constitución de en concordancia con el propietario del bien inmueble identificado con el número 8 de este régimen, los proyectos deberán ser entregados a más tardar el día 31 de mayo de este año.- TERCERO.- iníciense pláticas de materialización de ... con el Arquitecto ***** ***** para que el proyecto que se autorice sea beneficioso para todos los integrantes de este Condominio....” (SIC) (fojas 15 a 17 del expediente tomo I) -----*

---- Por otra parte, de la copia certificada de la escritura pública número ***** , del 13 trece de octubre de 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público

número *** con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, que contiene la CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO denominado ***** , celebrado por los señores *****

 ***** sobre los lotes 31 y 32, ubicados en el Desarrollo Turístico de Playa Miramar de Ciudad Madero, Tamaulipas, denominado ***** , visible a fojas de la 29 a la 41 del Tomo I del juicio principal, se advierte que en ella se establecieron como áreas comunes las siguientes: - -----

“ÁREAS COMUNES. Bardas perimetrales; muros de contención, alberca, cuarto de filtros, palapa, caseta de vigilancia, vialidad interior, estacionamiento para visitas, banquetas, rampas y jardines, así como todas las instalaciones generales de electricidad, de agua potable, de alcantarillado y telefónicas” (foja 31). -----

---- En cuanto a las áreas privadas, entre otras cosas, se especificó la casa número ocho, en los siguientes términos: -----

(SIC) “CASA NÚMERO OCHO.- Con superficie de 735.32 (SETECIENTOS TREINTA Y CINCO

METROS TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias:

área común;

*******PLANTA BAJA** (215.75 M2.)

(DOSCIENTOS QUINCE METROS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS) SALA COMEDOR, COCINA, CUATRO RECAMARAS, CUATRO BAÑOS, TERRAZA, CUARTO DE TRIQUES Y COCHERA. PISO INTERMEDIO (16.50 M2) (DIECISÉIS METROS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS) ESCALERAS, LAVADERO Y CASA DE MÁQUINAS.

PLANTA ALTA 195.75 (CIENTO NOVENTA Y CINCO METROS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, RECAMARA PRINCIPAL DOS CON BAÑO, CINCO RECAMARAS, CINCO BAÑOS, TERRAZA, VESTÍBULO, TOTAL DE

*CONSTRUCCIÓN 428.00 M2. (CUATROCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS)
PROINDIVISO 23% (VEINTITRÉS POR CIENTO)”
(SIC)*

---- Asimismo en la cláusula cuarta se hizo constar que son bienes de propiedad particular cada una de las construcciones. (foja 33 y 34 del tomo I del expediente principal).- -----

---- De la copia certificada de la escritura pública número cuatro mil quinientos treinta y uno, del **1 uno de julio de 2010 dos mil diez**, que contiene la PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS, celebrada el 9 nueve de mayo de 2010 dos mil diez, ante la fe del Licenciado ***** Notario Público No. ***, con ejercicio en Tampico, Ciudad Madero y Altamira, visible a fojas de la 122 a la 132 del Tomo I, se advierte que en ella se hizo constar, en lo conducente y en lo que aquí interesa, lo siguiente: -----

*(SIC) “...RESOLUCIÓN:- ÚNICA: Se aprueba la desincorporación del bien inmueble identificado con el número 8 del Régimen de Condominio para que esté en forma independiente de éste y dar cumplimiento a los artículos 1 y 2 del reglamento de dicho Régimen.-
TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- El Presidente de la Asamblea establece que en concordancia con el acuerdo tomado en la junta anterior, es necesario materializar que existe a*

cargo del bien inmueble identificado con el número 8 del Condominio y en beneficio de las casas habitación identificadas con los números del 1 al 7 a fin de que quede debidamente esclarecida la forma en que quedarán divididas las dos propiedades y además se establezca la manera de acceso hacia las casas habitación que integran este Condominio.- (...) Los condóminos presentes toman en forma unánime los siguientes acuerdos:- PRIMERO.- ... SEGUNDO.- ... TERCERO.- ...” (fojas 127 y 129 del tomo I).- -----

---- Por otra parte, de la diversa copia certificada de la escritura pública número cinco mil trece del 13 trece de junio de 2015 dos mil quince, que contiene la fe notarial de la Asamblea General Ordinaria de los Propietarios de las Casas que integran el Condominio Horizontal ***** , llevada a cabo en las instalaciones de dicho Condominio ubicado en ***** , en ella se hizo constar, en lo que aquí interesa, lo siguiente:

(SIC) “... Acto seguido la compareciente y el suscrito se trasladan hacia el domicilio del CONDOMINIO HORIZONTAL ***** , y siendo las trece horas del día trece de Junio del año dos mil quince, y cerciorado de estar en el lugar correcto, me constituyo en la Palapa Sur de las instalaciones de dicho Condominio ubicado en ***** en el

cual se encuentran reunidas de acuerdo con la notificación de la Convocatoria de fecha 4 cuatro de Junio del 2015, las siguientes personas: ...Ing. ***** ***** y ***** ***** propietarios de la CASA 8.- ... Manifiesta el C. ARQ. ***** ***** , que él no tiene porqué pagar ninguna cuota porque así lo dice el reglamento. Ya que el aporta accesos a todos los condóminos y no hace uso de las área comunes; que si no están interesados en arreglar los problemas, dice que si no tiene voto no tiene sentido que el este aquí, (...) Mencionando el ARQ. ***** ***** , que no recibe ninguna contraprestación y que el reglamento lo excluye del pago de las cuotas (...) En uso de la voz el C. ARQ. ***** ***** , dice que él se compromete a hacer el pago de las cuotas y que se le deduzcan de todos los daños que se le han ocasionado. (...) RESOLUCIONES: (...) CUARTA RESOLUCIÓN: Se fija como término para el cumplimiento de los compromiso asumidos por los SRES. ***** ***** y ***** ***** , el plazo de 2 meses en cuanto al pago de cuotas y acreditar los trabajos para solución del problema de drenaje venciendo este término el día 13 trece de agosto de 2015 dos mil quince y para la corrección de la escritura de fecha pública número ***** de fecha doce de junio de dos mil trece el plazo vence el 13 trece de septiembre de 2015 dos mil quince considerando los días inhábiles del Instituto Registral y Catastral; para en caso de que no se cumplan con los compromisos asumidos en esta asamblea, en los términos señalados se prosiga con las acciones legales

correspondientes conforme a la resolución tercera de esta asamblea.” (SIC) (foja 203 a 205 y 211 del Tomo I).- -----

---- De los referidos documentos se desprende que cuando se constituyó el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO denominado *****, entre el aquí recurrentes y otras personas, sobre los lotes 31 y 32, ubicados en el Desarrollo Turístico de Playa Miramar de Ciudad Madero, Tamaulipas, mediante escritura pública del 13 trece de octubre de 2004 dos mil cuatro, se especificó que la casa número ocho, cuenta con una superficie de 735.32 M2 (setecientos treinta y cinco metros treinta y dos decímetros cuadrados), también se especificó que son áreas comunes, las bardas perimetrales; muros de contención, alberca, cuarto de filtros, palapa, caseta de vigilancia, vialidad interior, estacionamiento para visitas, banquetas, rampas y jardines, así como todas las instalaciones generales de electricidad, de agua potable, de alcantarillado y telefónicas (foja 31 del tomo I), y aun cuando en la cláusula cuarta se hizo constar que son bienes de propiedad particular cada una de las construcciones; no debe perderse de vista que al protocolizarse el acta de Asamblea General de Condóminos, celebrada el 9 nueve de mayo de 2010 dos

mil diez, se hizo constar que en dicha Asamblea se *aprobó la desincorporación del bien inmueble identificado con el número 8 del Régimen de Condominio para que esté en forma independiente de dicho condominio.* -----

---- En ese sentido, se pondera que la copia certificada de la escritura tres mil trescientos setenta y seis, del 27 veintisiete de enero de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del licenciado *****, Notario Público número *** con ejercicio en Tampico, Tamaulipas, que contiene la declaración unilateral de voluntad de la desincorporación de la casa ocho del condominio horizontal *****, exhibida por la parte actora, visible a fojas de la 9 a la 14 del Tomo I, si bien es válida para tener por hecha la desincorporación del bien inmueble identificado con el número 8 del Régimen de Condominio para que esté en forma independiente de dicho condominio, como así se había aprobado en la Asamblea General de Condóminos, celebrada el 9 nueve de mayo de 2010 dos mil diez, sin embargo, se pondera que dicha escritura pública tres mil trescientos setenta y seis, de **veintisiete de enero de dos mil dieciséis**, en la cual se protocolizó la desincorporación de la casa ocho del condominio *****, resulta ineficaz para modificar la calidad de condóminos de los actores ***** y

***** en relación con los restantes condóminos propietarios de las casas uno a la siete, en virtud que al haberse tomado por mayoría de votos, en dicha Asamblea, que serían como áreas de uso común: las bardas perimetrales; muros de contención, alberca, cuarto de filtros, palapa, caseta de vigilancia, vialidad interior, estacionamiento para visitas, banquetas, rampas y jardines, así como todas las instalaciones generales de electricidad, de agua potable, de alcantarillado y telefónicas; así como el área de acceso al condominio horizontal denominado *****, por lo que respecto de dicha área que describe el actor, no tiene derecho a solicitar la reivindicación de la fracción de inmueble descrita por el actor, cuya reivindicación reclama, por ser un área de uso común porque sirve de acceso de la referida casa 8 ocho y de las casas marcadas de la 1 uno a la 7 siete, para la entrada y salida de vehículos, por así establecerlo en la Asamblea General de Condóminos, celebrada el 9 nueve de mayo de 2010 dos mil diez, motivo por el que se reitera, la acción es improcedente, como bien lo determinó el juez de primera instancia.- -----

---- Ahora bien, del análisis integral de la sentencia recurrida se advierte que el juez, si bien no entró al estudio de las excepciones opuestas, se pondera que la decisión

en el sentido de declarar improcedente la acción reivindicatoria es correcta, por lo que la omisión del juez en precisar y plantear adecuadamente la litis y en qué consiste la controversia, no implica que haya resuelto lo que no se haya pedido como incorrectamente lo aduce el apelante actor.- -----

---- Esto es así, porque si bien entre los deberes que tiene el juez al dictar sentencia se encuentra, entre otros, el de estudiar de oficio la procedencia de la acción ejercida, por ser una cuestión de orden público, principio al que se envuelve el artículo 112, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles, porque al señalar dicho numeral que las sentencias deben contener un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones, impone al juez de primera instancia el deber de analizar, de oficio, esa cuestión, incluso ante la falta de contestación de la demanda; principio que, además, ha sido recogido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia bajo el rubro: "*ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA..*"-----

---- Luego entonces, si en el caso de que se trata el ahora inconforme reclama la entrega de una fracción de terreno compuesta por una superficie de 26.00 M2 (veintiséis metros cuadrados) aproximadamente la cual se ilustra en

el plano que adjuntó a su demanda inicial como anexo dos, visible a foja 28 del Tomo I con las medidas en él descritas en el plano, y que afirma corresponde al inmueble de su exclusiva propiedad que anteriormente se identificaba como casa 8, se insiste, la desincorporación de la casa ocho del condominio ***** , **resulta ineficaz para modificar la calidad de condóminos de los actores ***** ***** y ***** en relación con los restantes condóminos propietarios de las casas uno a la siete, en virtud que el área que reclaman los actores y que afirman constituye el acceso a dicha casa 8 ocho, también es de uso común de los condóminos de las casas marcadas de la 1 uno a la 7 siete, ya que sirve para la entrada y salida de sus vehículos**, misma que han venido disfrutando todos los integrantes del referido condominio, máxime cuando mediante escritura pública número cinco mil trece del 13 trece de junio de 2015 dos mil quince, que contiene la fe notarial de la Asamblea General Ordinaria de los Propietarios de las Casas que integran el Condominio Horizontal ***** , llevada a cabo en las instalaciones de dicho Condominio, en lo que aquí interesa, se hizo constar que estuvieron presentes, entre otros, LOS C. C. ***** ***** y ***** propietarios de la CASA 8, y

se comprometió al pago de las cuotas del condominio, fijándoseles un término de dos meses para el cumplimiento de los compromisos asumidos, y que para en caso de que no se cumplieran con los compromisos, se prosiguiera con las acciones legales. (foja 203 a 205 y 211 del Tomo I).- ---
---- Así, tomando en consideración que los artículos 2°, fracciones V, VII, XII y XV, 3°, 4° y 15 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, disponen que el condominio, es una modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta ley, a la escritura constitutiva o al reglamento de condominio y administración; que existe copropiedad para efectos de esta ley sobre los bienes comunes que pertenecen a los condóminos proindiviso, es decir, sin división material de partes, expresado en una parte alícuota y sujeta a las disposiciones de esta ley, que no está sujeta a la acción de división, salvo en el caso de extinción; que, la parte alícuota o indiviso, es la proporción que guarda el valor nominal de cada unidad de propiedad exclusiva, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades

que integran el condominio, expresada en una cifra porcentual, y representa, a su vez, el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio; y, que la unidad en condominio o de propiedad exclusiva, la constituye la casa, departamento, vivienda, local, oficina, comercio, industria o terreno y las áreas y elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo; que se denomina condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, o de terrenos notificados de cualquier manera, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, o cualquier otro que no esté prohibido por la ley, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute; mientras que, la constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o

propietarios de un inmueble, instrumentan ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva; ante lo cual, cada condómino será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda, casa, local o área y terreno en el caso de condominios horizontales, así como de los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y copropietario de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para su existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante, estos últimos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato, en forma independiente.- -----

---- Esto es, que al constituirse el condominio, se otorga a los condóminos el derecho exclusivo al uso, goce y disfrute

de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común; en esa virtud, se estima que al determinarse que eran bienes de propiedad particular cada una de las construcciones, lógicamente, **la superficie señalada por el recurrente, utilizada para el acceso de vehículos, queda excluida de tal prevención, porque además de formar parte de la vialidad interior, es considerada como área común.**- -----

---- Por lo que respecta a que el A quo hizo una incorrecta valoración de la prueba testimonial ofrecida por la parte actora a cargo de los señores *****; igualmente **resulta infundada** tal alegación; porque del análisis integral del desahogo de dicha probanza, que tuvo verificativo el 31 treinta y uno de octubre de 2017 dos mil diecisiete, se observa que el primer testigo manifestó que vería con agrado que sus presentantes ganaran el juicio y recuperaran la fracción de terreno motivo de la controversia; mientras que la segunda, manifestó que conoce a los oferentes de la prueba porque tiene una amistad con ellos; y al preguntársele cómo está constituido el condominio, respondió que por plática que tuvo con el contador ***** se enteró pero que nunca ha estado en el condominio denominado ***** (respuesta

a la séptima pregunta); aspectos que se consideran eficaces para que el juez le restara valor probatorio a dicho medio de convicción, porque sus declaraciones ponen de manifiesto su parcialidad hacia su presentante, y respecto a la segunda testigo, no le constan los hechos pues nunca ha estado en el condominio materia de litigio, pues lo declarado lo sabe por referencia de otras personas, infringiendo con ello lo previsto por las fracciones II y IV del numeral 409 del código adjetivo civil vigente en la entidad, como bien lo sostuvo el A quo al restar valor probatorio a la probanza en comentario.- -----

---- En lo referente a que el juez hizo una indebida valoración de la prueba pericial a cargo de la licenciada ***** , porque es inexacto que la parte actora la haya propuesto como perito, sino que fue nombrada en rebeldía por el juez; **resulta fundada pero inoperante** dicha alegación, porque el hecho de que dicha perito haya sido designada en rebeldía de la parte actora por el juez, y en su dictamen determine la superficie de terreno desincorporada del condominio en controversia, y que corresponde a la casa marcada con el número 8, por un total de 735.52 metros cuadrados, tal como se establece en la escritura exhibida en autos por la parte actora como fundatorio de su acción; se pondera que

ningún perjuicio se irroga al recurrente el hecho que el juez valorara la prueba pericial en la forma en que lo hizo en términos de los artículos 392 y 408 del Código de Procedimientos Civiles, si se tiene en cuenta que, con independencia de que la mencionada perito determinara la superficie de terreno que fue desincorporada del condominio ***** y que corresponda a la superficie de terreno que se señala en la escritura exhibida por el actor, lo cierto es que en autos se demostró que la fracción de inmueble que reclama el actor, es un área de uso común de acceso al referido condominio, y por lo mismo, es correcto que juez determinara que no le asiste derecho al actor para reclamar la acción reivindicatoria o la entrega o restitución de esa fracción.- ---

---- Por lo que respecta a que el juez en forma contradictoria, hace un análisis de todas las excepciones opuestas por ambas partes en sus respectivos escritos de contestación a la demanda y en el de contestación a la reconvencción; igualmente **resulta infundado** dicho alegato.- -----

---- En efecto, es así, porque como se advierte de los considerandos quinto y sexto del fallo recurrido, contrario a lo aseverado por el apelante, el juez de origen al considerar que no se acreditaron los elementos

constitutivos de la acción principal y reconvencional, se abstuvo del estudio o análisis de las excepciones opuestas por cada una de las partes .- -----

---- En cuanto al argumento que aduce el inconforme, que el juez estimó que no quedó debidamente determinada donde empiezan y donde terminan los 735.32 metros cuadrados de superficie amparados en la escritura exhibida por el actor; y que a criterio del juez se requería de prueba pericial; **resulta fundada pero inoperante** tal inconformidad.- -----

---- Esto es así, porque, si bien el juez al resolver la controversia estimó que en autos no quedó debidamente determinado dónde empiezan y terminan los 735.32 metros cuadrados de superficie que se señalan en la escritura exhibida por el actor, respecto a la casa número 8 del condominio *****; y que para poder determinar la ubicación exacta de la fracción de terreno y sobre todo si dicha fracción de terreno, que solicita su reclamación el actor, es parte de la superficie total que ampara la superficie que se menciona en la escritura exhibida, era necesario que se justificara con prueba pericial; se pondera que aún y cuando tal determinación del A quo es desacertada porque, con independencia que la superficie de terreno que reclama el actor se encuentre o no dentro

de la superficie que se menciona en la escritura exhibida por el actor respecto a la casa número 8 del condominio ***** , y que para ello sea necesaria la prueba pericial, ello no trasciende al resultado del fallo si se tiene en cuenta que, la fracción de inmueble que reclama el actor es un área común de acceso al referido condominio.-

---- En cuanto al alegato que esgrime el recurrente en el sentido de que **por ejecutoria dictada en el Toca 507/2012**, por esta Sala Colegiada, se determinó que una vez que se materializara la desincorporación de la casa 8 del condominio *****; tendrían derecho a ejercer su acción para disponer libre e íntegramente de la totalidad de su inmueble, de acuerdo a las medidas y colindancias de la casa número 8 señaladas en el acta constitutiva del condominio; **resulta infundada** dicha alegación.- -----

---- Lo anterior es así, porque de la copia certificada de dicha ejecutoria dictada el 21 veintiuno de noviembre de 2012 dos mil dice, en el toca 507/2012, misma que obra en autos a fojas de la 360 a la 447 del Tomo II, se advierte que en ella en ninguna parte se determinó que una vez que se materializara la desincorporación de la casa 8 del condominio *****; tendrían derecho a ejercer su acción para disponer libre e íntegramente de la totalidad de

su inmueble, como indebidamente lo aduce el apelante, sino que, en ella se sostuvo, en lo conducente, lo siguiente:

(SIC) *“...--- En tanto que, las consideraciones expuestas por el apelante en contra de las razones que llevaron a desestimar las excepciones que opusiera en el sentido de que la fracción de terreno materia de la litis no es área común, son improcedentes, pues en términos de lo que se dejó indicado, conforme a la ley de la materia, que el trazo de la vía de acceso y salida al condominio, tiene carácter de bien de uso común, pues en el acta constitutiva del condominio no se señaló el lugar donde éste se ubicaría y de las manifestaciones y pruebas examinadas al efecto, se desprende que el acceso y salida al condominio se ubica en la fracción de terreno referida; en ese orden de ideas, la declaración de improcedencia de la reconvención ejercida por la aquí apelante, resultó apegada a derecho, atento a que reclamó el reconocimiento como legítimos y únicos propietarios para ejercer el pleno dominio sobre la totalidad del terreno que comprende la casa 8, con las medidas y colindancias contenidas en el acta constitutiva del condominio horizontal denominado ***** y, como consecuencia, la restitución física de la fracción de terreno que constituye el frente de la casa 8, en su colindancia con el*

Tamaulipas, precisamente, porque al constituir la fracción reclamada área común, no es procedente su

restitución, pues se estaría afectando el derecho correlativo de los restantes copropietarios.”... (SIC) (foja 443 del Tomo II).- -----

---- Consideraciones transcritas que propiciaron la modificación de la sentencia impugnada, en lo que hace el resolutivo segundo, para que quedara en los términos siguientes: -----

(SIC) “SEGUNDO.- Se modifica el punto resolutivo segundo de la sentencia definitiva a que alude el punto resolutivo anterior, para quedar en los términos siguientes: “... **SEGUNDO.-** *No es procedente la declaración de la copropiedad en los términos peticionados por la parte actora, atento a que la copropiedad sobre los elementos comunes de un condominio no es susceptible de división; asimismo, al demostrarse que las partes en juicio tienen la calidad de condóminos, se reconoce que pueden servirse de los bienes comunes, siempre que lo hagan conforme a su destino, sin perjudicar el interés de los copropietarios, ni restringir su derecho de usarlo, por lo que se absuelve a los demandados de las prestaciones reclamadas por la parte actora, la cual, en respeto a dicho derecho de copropiedad, deberá proceder a la demolición inmediata de la barda ubicada frente a la casa ocho y que impide el acceso a la misma por el área que sirve para la entrada y salida del condominio; asimismo, deberá instruir al personal de vigilancia del condominio para que den acceso al condominio a la parte demandada por ser condómino del mismo, así como, permitir los*

trabajos de mantenimiento y reparación que ésta deba realizar, sin afectar el área común indicada...”

(SIC) (foja 445 y 446, Tomo II). - - - - -

Determinación que quedó firme en virtud que el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con residencia en esta ciudad, negó el amparo y protección de la Justicia Federal a la parte quejosa, ***** , por conducto de su administradora *****; circunstancia que se hace valer como hecho notorio, ya que esta Sala, el 7 siete de agosto de 2013, emitió el siguiente acuerdo:

(SIC) “----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (07) siete de agosto de dos mil trece (2013).-----

----- Visto lo de cuenta.- En virtud de que el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con residencia en esta ciudad, negó el amparo y protección de la Justicia Federal a la parte quejosa, ***** , por conducto de su administradora ***** , archívese el presente negocio como asunto concluido.- Comuníquese mediante oficio el resultado de dicho fallo, al Magistrado Ponente de esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, para su conocimiento por haber elaborado el proyecto de resolución del asunto en cuestión.- Finalmente acúcese el recibo

correspondiente al Tribunal Federal.- Lo anterior con fundamento en los artículos 76, 77 y 78 de la Ley de Amparo.-----

---- En lo relativo a que si el juez estimó que si los actores no cumplieron con los requisitos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria, no debió entrar al estudio del fondo del asunto, ni analizar las excepciones opuestas, por lo que la sentencia es incongruente; **resulta infundado** tal alegato; porque como se aprecia de la sentencia recurrida, el juez al estimar que el ahora recurrente no acreditó el elemento propiedad de la fracción de inmueble que reclama, se abstuvo del estudiar las excepciones opuestas.- -----

---- El alegato que aduce el apelante, relativo al hecho de que en la cláusula cuarta del acta constitutiva del condominio diga que: “*son bienes de propiedad particular las construcciones*”, no quiere decir que únicamente la construcción de cada casa, sea propiedad particular de los condóminos, y por lo tanto, es equivocada la deducción que hace el Juez al afirmar que lo único desincorporado del condominio *********, es la construcción de la casa 8, ya que ilegalmente los condóminos están posesionados para su uso exclusivo, del frente de la que fuera casa

número 8, impidiéndole el acceso a los actores a hacer uso de su cochera; **resulta infundado** dicho agravio.- -----

---- En efecto, esto así se decide, porque si bien en la cláusula cuarta de la escritura de constitución de condominio se estableció: “*son bienes propiedad particular cada una de las construcciones*”, esto debe entenderse que las demás áreas del condominio son de uso común para todos los condóminos, porque al constituirse el condominio, se otorgó a ellos condóminos el derecho exclusivo al uso, goce y disfrute de su unidad privada, esto es, a la casa que les corresponde; y, en el caso, la desincorporada casa número 8, y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común; en esa virtud, contrario a lo expresado por el apelante no se requería que, en el acta constitutiva del condominio, se estableciera como área común, el frente de la casa número ocho de su propiedad, puesto que, al determinarse que eran bienes de propiedad particular cada una de las construcciones, sin embargo, **se reitera**, la superficie reclamada por el recurrente, de 26.00 M2. (veintiséis meros cuadrados) y que según afirma constituye el frente de la casa ocho, es de uso común por tratarse de la entrada al condominio caseta de vigilancia y vialidad interior, que es utilizada para

el acceso de vehículos por formar parte de la vialidad interior. -----

---- Por último, en cuanto al argumento que aduce el recurrente de que se violan los derechos fundamentales previstos por los artículos 1, 14, 16 y 17 constitucionales porque en la prueba de inspección judicial practicada por la Secretaria de Acuerdos adscrita al Juzgado se hizo constar que el frente de la casa número 8, desde su puerta de acceso, está siendo controlada por los guardias de seguridad contratados por la Administradora del condominio, destinando esa área para uso exclusivo de los condóminos de las casas de la uno a la siete, sin permitirle el uso a los actores, situación prevalece desde hace más de nueve años que comenzaron los conflictos judiciales; tal inconformidad **resulta igualmente infundada.**- -----

---- Porque ninguna violación a los derechos fundamentales se causa al apelante por el hecho de que en la prueba de inspección que refiere se haya dado fe las circunstancias que señala, ya que con independencia de que las controversias judiciales del condominio prevalezcan desde hace más de nueve años que comenzaron los conflictos, lo cierto es que de acuerdo al material probatorio aportado al juicio de origen se demuestra que el área o superficie de terreno de la que

reclama la entrega el ahora apelante es de uso común de todos los condóminos, de la cual no pueden disponer como de su propiedad los actores.- -----

---- CUARTO. Por lo que respecta al recurso de apelación interpuesto por el Licenciado ***** , en su carácter de asesor jurídico de la parte demandada y reconviniendo.- -----

---- Los motivos de inconformidad **primero y cuarto** que expresa el demandado apelante, se analizan de manera conjunta dada la relación que guardan, ya que los hace consistir en que el juez no motiva la razón por la que considera improcedente la acción de nulidad de escritura promovida en vía de reconvención, simplemente señala que se protocolizó la desincorporación que se había efectuado por los condóminos en Asamblea General de Condóminos del 9 nueve de mayo de 2010 dos mil diez, siendo omiso en estudiar la validez del acto de desincorporación, ya que si bien, existe dicha escritura de Asamblea General celebrada el nueve de mayo del dos mil diez, en dicha asamblea, no se realizó la desincorporación física de la casa número 8, sino únicamente la desincorporación de la misma en cuanto al uso de los servicios del condominio; tan es así que el 13 trece de junio de 2015 dos mil quince se celebró asamblea extraordinaria

de condóminos en la que fueron convocados y estuvieron los señores *****y en la cual reconocen el adeudo en el pago de cuotas y se comprometen al pago, entre otras obligaciones, por lo que la acción de nulidad de escritura de desincorporación realizada de manera unilateral por los señores ***** y ***** , es procedente, ya que no existe el consenso de la Asamblea de Condóminos; amén de que con el desahogo de las pruebas confesional y declaración de parte a cargo de los actores y reconvenidos se obtiene la confirmación de que existe incumplimiento de su parte; **resultan inoperantes.- -**

---- Porque el recurrente no controvierte los razonamientos torales en que se apoyó el A quo para declarar improcedente la acción de nulidad formulada en vía de reconvenición, a saber: -----

(SIC) *“...en concepto de quién esto resuelve, no es suficientes para declarar la nulidad de la escritura pública tres mil trescientos setenta y seis de fecha veintisiete e enero del dos mil dieciséis del protocolo de la notaría ***** y en la que comparecieron los actores originales ***** y ***** a protocolizar la desincorporación de la casa número 8 del condominio ***** así como la nulidad de*

*lo permisos y autorizaciones de plano y subdivisión emitida por Desarrollo y Obras Públicas del gobierno municipal de Ciudad Madero, Tamaulipas; la cancelación de la inscripción en el Instituto Registral y Catastral de la NOTA MARGINAL de fecha 20 de septiembre del 2016 en la finca ***** del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas en relación a la desincorporación de la casa número 8 del condominio ***** , puesto que mediante escritura ***** volumen ** ante la fé del LICENCIADO ***** Notario Público **** quedó protocolizada la asamblea general de condóminos, donde se autorizó por mayoría la desincorporación del bien inmueble identificado con el número 8 para que esté en forma independiente del citado condominio del régimen en condominio, por consecuencia al existir acuerdo de parte de los condóminos en dicha desincorporación, es claro que no procede declarar nula la citada escritura, puesto que al quedar dicha propiedad independiente del condominio, el propietario de la casa ocho, tenía todo el derecho para regularizar su propiedad conforme a sus intereses conviniera, lo que no aconteció con la servidumbre de paso que soportaba dicho inmueble y que se dijo se regularizaría, realizándose un proyecto de materialización de servidumbre de paso, que no consta en autos se haya llevado a cabo por los condóminos, consecuentemente y por lo expuesto con antelación, es improcedente la nulidad absoluta de la escritura pública tres mil trescientos setenta y seis de fecha veintisiete de enero del dos mil*

dieciséis del protocolo de la notaría
 ***** y en la que comparecieron
 los actores originales
 ***** a
 protocolizar la desincorporación de la casa número 8
 del condominio ***** así como la nulidad de
 lo permisos y autorizaciones de plano y subdivisión
 emitida por Desarrollo y Obras Públicas del gobierno
 municipal de Ciudad Madero, Tamaulipas; y de igual
 manera, también es improcedente la cancelación de
 la inscripción en el Instituto Registral y Catastral de la
 NOTA MARGINAL de fecha 20 de septiembre del
 2016 en la finca ***** del Municipio de Ciudad
 Madero, Tamaulipas en relación a la
 desincorporación de la casa número 8 del condominio
 *****.- _____

- - - Por cuanto hace al cumplimiento de sus
 obligaciones que como condóminos se encuentran
 contenidas en el acta constitutiva de condóminos,
 tenemos que el reglamento de condominio a que se
 sujetaron los condominios ***** quedó
 establecido que:”.....la casa 8 es de uso
 hotelero y tiene sus propios servicios. Por lo tanto
 queda excluida tanto del distante de esas áreas como
 de los gastos compartidos que se rigen con este
 reglamento. Por otra parte de la documental publica
 consistente en acta ****, volumen ****pasada ante la
 fé del LICENCIADO *****y en la
 que se contiene protocolización del acta de asamblea
 de fecha trece de junio del dos mil quince, en la que
 estuvieron presentes los condóminos de las ocho

acción de nulidad de escritura promovida en vía de reconvencción, -cuando de la sentencia recurrida se aprecia que el juez motiva su determinación, como se ha transcrito; esto es, no simplemente señala que se protocolizó la desincorporación que se había efectuado por los condóminos en Asamblea General de Condóminos del 9 nueve de mayo de 2010 dos mil diez; amén que el recurrente nada controvierte en torno a que no procede declarar nula la citada escritura, puesto que al quedar dicha propiedad independiente del condominio, el propietario de la casa ocho, tenía todo el derecho para regularizar su propiedad conforme a sus intereses conviniera, lo que no aconteció con la servidumbre de paso que soportaba dicho inmueble y que se dijo se regularizaría, realizándose un proyecto de materialización de servidumbre de paso; que por cuanto hace al cumplimiento de sus obligaciones que como condóminos se encuentran contenidas en el acta constitutiva de condóminos, el reglamento de condominio a que se sujetaron los condóminos quedó establecido que la casa 8 es de uso hotelero y tiene sus propios servicios, y que por ese motivo queda excluida tanto del distante de esas áreas como de los gastos compartidos que se rigen con este reglamento; y que de la documental pública consistente en

acta ****, volumen***, pasada ante la fé del LICENCIADO *****y que contiene la protocolización del acta de asamblea de 13 trece de junio del 2015 dos mil quince, en la que estuvieron presentes los condóminos de las ocho casas que forman el ***** ***** , y se acordó con motivo del orden del día:

- 1.- La integración de la mesa directiva;
- 2.- Se deroga el párrafo primero del reglamento del condominio, conforme al artículo 44 de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles para el Estado de Tamaulipas;
- 3.- Se determinó ejercer las acciones civiles, penales, administrativas o de cualquier índole que permitan la resolución de los problemas en virtud del incumplimiento reiterado de las obligaciones del condómino de la casa ocho, consecuentemente si dicha fracción del reglamento de condóminos dejaba exentos a los condóminos de la casa ocho del pago, y dicho párrafo no fue revocado hasta el trece de junio del dos mil quince, por ende, los condóminos de la casa ocho, no tenía obligación de pagar, por lo tanto no procede condenar a los demandados y reconvenidos, máxime que desde el 1° primero de julio del 2010 dos mil diez, el inmueble identificado con el número ocho, fue desincorporado del condominio en cita, y consecuentemente no procede

condenarlos al pago de dicha prestación así como al pago de los daños y perjuicios.- -----

---- En el **segundo motivo de agravio** arguye el recurrente existe cosa juzgada en el sentido de que la casa número ocho forma parte del condominio y la superficie reclamada por los actores es de uso común, como se decidió por ejecutoria dictada en el toca número 21/2012 dictada por esta Primera Sala Colegiada, la cual quedó firme; de ahí que la materia del contradictorio es cosa juzgada, por lo que el C. Juez, no debió pronunciarse en el aspecto de que la parte actora no acreditó cual es la ubicación de la superficie de 26.00 M2 aproximadamente, y de si acreditó o no con pericial o prueba idónea la superficie de terreno reclamada, pues ni siquiera existe un derecho que le asista al actor; argumento de agravio que **resulta fundado pero inoperante** para la modificación del sentido del fallo.- -----

---- Ello es así, porque como se ha dicho, por ejecutoria número 35 Bis, dictada por esta Sala Colegiada, al resolver de nueva cuenta el Toca número 21/2012, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de 18 dieciocho de octubre de 2011 dos mil once, en el expediente 1198/2010, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por el aquí apelante *****

***** y su esposa ***** contra la

***** , se
declaró la improcedencia de la acción reivindicatoria,
medularmente por considerarse que los actores no
acreditaron ser propietarios de la fracción de terreno
utilizada como acceso a dicho condominio, ubicado en

***** , en virtud de ser un área de uso común de los
condóminos; como bien lo aduce el recurrente; razón por la
que se comparte la determinación del juez de origen al
declarar improcedente la acción principal reivindicatoria en
el caso de que se trata; de ahí la inoperancia del alegato.-

---- En el **tercer agravio** que aduce el demandado
apelante, se duele que el juez no estudió debidamente su
excepción de improcedencia de la vía, para el ejercicio de
la acción instaurada en su contra, consistente en que al
tratarse de un asunto que deriva de la Ley sobre el
Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes
Inmuebles del Estado de Tamaulipas, así como del acta
constitutiva del condominio, el reglamento y de las
resoluciones tomadas por la asamblea de condóminos, su
tramitación por disposición expresa de la ley es en la vía
sumaria civil; **resulta infundado**.- -----

---- Lo anterior es así, pues contrario a lo que sostiene el disconforme, la controversia no deriva de un conflicto de división de condominio, para que deba tramitarse en la vía especial; ello si se toma en cuenta que del escrito de demanda o causa petendi se aprecia que el actor reclama la entrega de una fracción de terreno compuesta por una superficie de 26.00 M2 (veintiséis metros cuadrados) aproximadamente que afirma corresponde a su propiedad, misma que señala en el plano que adjuntó a su demanda como **anexo dos**, corresponde al inmueble anteriormente se identificaba como casa ocho, actualmente desincorporada del resto del condominio horizontal denominado *****; acción que en términos de lo previsto por el numeral 621 del Código de Procedimientos Civiles, compete a quien tiene la propiedad de la cosa pero que no está en posesión de ella; de ahí que si en el caso de que se trata el actor afirma que la fracción de terreno que reclama es de su propiedad, y la cuestión litigiosa versa sobre la entrega material de bien raíz, por ello instó por la acción reivindicatoria, se estima que el ejercicio de dicha acción encuadra en las reglas previstas por el artículo 462 del referido ordenamiento legal para que se tramite en la vía ordinaria civil, como así se tramitó.- -----

---- El **quinto agravio** que esgrime el inconforme en el que se duele de violación a los artículos 108, 112, 113, 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad, porque el juez no se ocupó de analizar las excepciones planteadas, ni las probanzas exhibidas; **resulta infundado**, porque como se advierte de la sentencia recurrida, específicamente del considerando cuarto, el juez valoró cada uno de los medios de prueba aportados por el ahora inconforme; y el hecho de que no analizara las excepciones opuestas, obedece a que la parte actora no acreditó los elementos constitutivos de la acción principal; determinación que de ningún modo implica violación al principio de congruencia.- -----

---- Por último, **el sexto agravio** que señala el demandado apelante y que hace consistir en que el juez considerara que la acción reivindicatoria es la acción real que tiene el propietario de un bien mueble o inmueble, cuyo objeto es que se declare judicialmente su derecho de dominio y que se le devuelva el bien con sus frutos y acciones; argumento que aduce el apelante es indebido, pues no puede sustentarse la propiedad privada en una fracción de terreno que forma parte de un condominio y cuya división no se ha realizado por el conducto legal, es decir mediando consentimiento expreso de todos los condóminos; **resulta**

fundado pero inoperante, porque si bien se declaró la improcedencia de la acción reivindicatoria, medularmente por considerarse que los actores no acreditaron ser propietarios de la fracción de terreno que reclamaron, pues conforme a las constancias de autos dicha área es utilizada como acceso al multicitado condominio, en virtud de ser un área de uso común de los condóminos; como bien lo aduce el recurrente, sin embargo, aún y cuando se converge con el juez en el sentido que la acción reivindicatoria es la acción real que tiene el propietario de un bien mueble o inmueble, cuyo objeto es que se declare judicialmente su derecho de dominio y que se le devuelva el bien con sus frutos y acciones; sin embargo, en el caso que se analiza el actor no acreditó los elementos constitutivos de su acción; decisión que no incide en la esfera jurídica del apelante.- -----

---- Bajo las consideraciones que anteceden, ante lo fundados pero inoperante en parte e infundados en otra de los motivos de agravio propuestos por el representante común de la parte actora; y lo inoperante de los agravios primero y cuarto; fundados pero inoperantes el segundo y sexto e infundados el tercero y quinto expresados por el asesor jurídico de la parte demandada y reconviniendo, deberá confirmarse la sentencia recurrida dictada el 6 seis

de febrero de 2018 dos mil dieciocho, dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas.- -----

---- Como en el caso se actualiza el supuesto previsto por el segundo párrafo del artículo 139 en armonía con el 130 del código adjetivo civil, en virtud que cada uno de los litigantes fue vencido en parte y vencedor en otra, no se hace condena en costas procesales de segunda instancia, debiendo quedar compensadas.- -----

---- Finalmente, comuníquese el dictado de esta sentencia al Honorable Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, para su conocimiento y efectos legales conducentes.- -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 947 fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles y 192 de la Nueva Ley de Amparo, se:- -----

----- R E S U E L V E -----

----- **PRIMERO.-** Se deja insubsistente la sentencia de **30 treinta de septiembre de 2020 dos mi veinte, así como la diversa 175 bis del 24 veinticuatro de mayo de 2019**

dos mil diecinueve, dictadas por ésta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado en el toca 166/2018.- -----

---- **SEGUNDO.-** Son **fundados pero inoperante en parte e infundados en otra** los motivos de agravio propuestos por el apelante ***** , representante común de la parte actora, en contra de la sentencia del 6 seis de febrero de 2018 dos mil dieciocho, dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas.-

---- **TERCERO.-** Son inoperantes los agravios primero y cuarto; fundados pero inoperantes el segundo y sexto e infundados el tercero y quinto expresados por el también apelante ***** , en su carácter de asesor jurídico de la parte demandada y reconveniente.- ---

---- **CUARTO.-** Se confirma la resolución impugnada que alude el punto resolutivo segundo de esta ejecutoria.- -----

---- **QUINTO.-** Quedan compensadas las costas procesales de segunda instancia.- -----

---- **SEXTO.-** Comuníquese el dictado de esta sentencia al Honorable Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con

residencia en esta Ciudad, para su conocimiento y efectos legales conducentes.- -----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**; y con testimonio de la resolución, devuélvanse los autos al juez de primer grado para los efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.- -----

----- Así lo resolvieron por unanimidad y firman los Ciudadanos Magistrados, ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR, JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ AGUIRRE y HERNANDE LA GARZA TAMEZ, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, siendo Presidente el primero y ponente el segundo de los nombrados, quienes firman hoy 15 quince de diciembre de 2020 dos mil veinte, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.- -----

L'JLGA'L'JLCP'acp

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Lic. José Luis Gutiérrez Aguirre
Magistrado

Lic. Hernán de la Garza Tamez
Magistrado

Lic. Lilitiana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos.

----- Enseguida se publicó en lista del día.---- Conste -----

El Licenciado(a) JOSE LEONARDO CAMPILLO PIZAÑA, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 175 quater dictada el MARTES, 15 DE DICIEMBRE DE 2020 por el MAGISTRADO JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ AGUIRRE constante de 150 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, el nombre de peritos y terceros;, así como de noytarios públicos,número de notaría; números de finca; número de cédula profesional; medida y colindancias y ubicación de domicilio; así como número de escritura y volúmen; información que se considera legalmente como

confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.