



----- SENTENCIA NUMERO 024 -----

- - - Altamira , Tamaulipas a seis de febrero del año dos mil dieciocho.-----

- - - **V I S T O** para resolver los autos del expediente 00168/2017, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por los CC.

*****ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINO DE VILLAS DE LORENCILLO; y,-----

----- **RESULTANDO.**-----

- - **PRIMERO:-** Por escrito presentado el trece de marzo del dos mil diecisiete, comparecieron ante este Juzgado, **los**

***** juicio

Ordinario Civil, en contra de la ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINOS DE VILLAS DE LORENCILLO, de quien reclaman los siguientes conceptos: A).- La entrega de la fracción de terreno con una superficie de 26 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 VILLAS LORENCILLO, 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 metros cuadrado, 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

C. *****r de representante común, a darse por emplazado de manera personal de la demanda reconvencional ejercitada en su contra.- Por auto de fecha nueve de agosto del dos mil diecisiete, se tiene por presentado al actor original y demandado reconvenido *****tante común, dando contestación a la demanda reconvencional ejercitada en su contra y por opuestas las excepciones legales que hace valer; con dicha contestación se da vista a la contraria por el término de tres para que se manifieste al respecto.- Por auto de fecha diecisiete de agosto del dos mil diecisiete, se tiene por presentado a la actora reconveniente y demandada original, desahogando la vista ordenada en relación a la contestación de demanda de reconvención.- Por auto de fecha veinticuatro de agosto del dos mil diecisiete, se tiene por presentado al actor original y demandado reconvenido replicando al desahogo de vista del demandado original y actor reconveniente.- Por auto de fecha cuatro de septiembre del dos mil diecisiete, se fija la litis y se manda a abrir el juicio a prueba por el termino de cuarenta días comunes a las partes, divididos en dos periodos de veinte días cada uno, el primero para ofrecer pruebas y el segundo para desahogar las pruebas admitidas, debiéndose asentar el computo respectivo por la Secretaria de Acuerdos de este H. Juzgado. Dentro del periodo de pruebas, ambas partes ofrecieron las de su intención, las que se analizarán en el momento procesal oportuno.- Por auto de fecha diecisiete de octubre del dos mil diecisiete, e tiene por presentado al actor objetando las pruebas de la parte demandada.- Por auto de fecha doce de enero del año en curso, se cita a las partes a oír sentencia, misma que se procede a realizar en los términos siguientes: - - - - -

- - - - - **CONSIDERANDO.** - - - - -

- - - **PRIMERO:-** Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del



Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver del presente **Juicio Ordinario Civil** en nombre de la ley, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial. -

- - - **SEGUNDO:-** La vía elegida por el actor, para ejercitar su acción personal pretensiva de reivindicación, es la correcta de acuerdo, a lo establecido por el Artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

- - - **TERCERO:-** En el presente caso comparecen los CC.

***** juicio

Ordinario Civil en contra de ***** **S HORIZONTAL DENOMINADO VILLAS LORENCILLO, REPRESENTADO POR CONDUCTO DE SU ADMINISTRADORA** ***** de

quienes reclama las prestaciones que ya se precisaron en el Resultando Primero de este fallo, fundándose para ello en los siguientes hechos que refiere en su promoción inicial y que por economía procesal, se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertase.----- Por su parte *****

***** **S HORIZONTAL DENOMINADO VILLAS LORENCILLO, REPRESENTADO POR CONDUCTO DE SU ADMINISTRADORA** ***** al producir su contestación,

niegan las prestaciones que se le reclaman, fundándose para ello en los hechos que refiere y que por economía procesal se tienen por reproducidos en todas y cada una de sus partes como si a la letra se insertara y opone al particular las siguientes excepciones; **EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO** consistente en que no le asiste el derecho y la acción incoada a la parte actora, pues el título en que se funda u petición es nulo de pleno derecho, ya que no puede realizarse una desincorporación

del régimen de propiedad en condominio de manera unilateral por una de las partes, en contravención a la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles para el estado de Tamaulipas.- . **EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA VÍA** 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 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 citada ley.- COSA JUZGADA consistente en que ya existe cosa juzgada respecto de las prestaciones reclamadas en este juicio, ya que en la sentencia del toca 21/2012 dictada por la primera sala colegiada en materia civil y familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, deducida del expediente 1198/2010, del Juzgado Primero de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial del Estado, relativo al Juicio Ordinario Civil reivindicatorio promovido por los señores *****

*****S HORIZONTAL DENOMINADO VILLAS LORENCILLO, sentencia que quedó firme para todos los efectos legales como se acredita con las copias certificadas que se anexan a la contestación.- **EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE LOS DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN**, consistente en que los accionantes señalan en los hechos 6 y 7 de la demanda, que decidieron desincorporar la casa 8 del condominio formalizando dicho acto en escritura pública número 3376 del protocolo de la notaría número 71, LICENCIADO ***** constituyendo dicho documento la base de la acción, sin embargo, la referida escritura es nula de pleno derecho por contener la misma un acto que e contrario a la ley del régimen de propiedad en condominio de bienes inmueble del estado de Tamaulipas, ya



que indebidamente el notario se atrevió a protocolizar la voluntad unilateral de los condominios de la casa número 8, de desincorporarse del condominio y pero aún, incluyendo una superficie de terreno que no es propiedad exclusiva de los condóminos de la casa número 8, sino que desde el acto constitutiva del condominio se estableció que es de uso común por estar situado en esa superficie la caseta de vigilancia, el acceso al condominio y la vialidad interior (CLAUSULAS SEGUNDA Y CUARTA DEL ACTA CONSTITUTIVA).- ES NULO DE PLENO DERECHO dicho documento por contravenir lo dispuesto por los artículos 5 fracción I, incisos b), 7 segundo párrafo, 10 fracciones VI, XI, 14, 17, 22, 34, 35 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de bienes inmueble del Estado de Tamaulipas; por ende no es válido que los accionantes hayan realizado el acto de desincorporación del condominio, pues para llevarlo a cabo debían contar con la anuencia de la asamblea extraordinaria de condóminos, por tratarse de un acto de alteración sustancial de condóminos.- - - - -

- - - RECONVENCIÓN.- Dentro de su contestación de demanda la *****S HORIZONTAL DENOMINADO VILLAS LORENCILLO, REPRESENTADO POR CONDUCTO DE SU ADMINISTRADORA ***** , promueve demanda reconvenacional en contra de ***** Y JUAN MANUEL UBARRA MORALES, de quienes reclama las siguientes prestaciones:- a).- La nulidad absoluta de la escritura pública número tres mil trescientos setenta y seis de fecha 27 de enero del 2016, del protocolo del notario público 71 LIC.***** en la que comparecieron lo señores ***** Y ***** a protocolizar la desincorporan de la casa número ocho del condominio VILLAS LORENCILLO así como la nulidad de los permisos y autorizaciones de planos y subdivisión emitido por desarrollo

Urbano y Obra 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 2016 en la FINCA 13762 del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, derivado de la escritura pública número 3376 de fecha 27 de enero del 2016 del protocolo del notario público número 71 LIC. ***** , en la que comparecieron los señores |***** ***** ***** *****|*****ar la desincorporación de la casa número ocho del condominio VILLA LORENCILLO. c).- El cumplimiento de sus obligaciones que como condóminos se encuentran contenida en el acta constitutiva del condominio, el reglamento y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominios de bienes inmuebles del Estado de Tamaulipas y a las que además se obligaron en asamblea extraordinaria de condóminos de fecha 13 de junio del dos mil quince, la cual quedó protocolizada en la escritura 5013 del LICENCIADO ***** Notario público 161, que a la fecha han incumplido, consistentes en: 1.- El respeto del destino de la casa 8 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 la entrada vehicular y peatonal, caseta de vigilancia y vialidad interior de aproximadamente 26 metros cuadrados o 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 5 de junio del 2015, reconocidas por los señores ***** Y ***** , en asamblea extraordinaria de condómino de fecha 13 de junio del 2015, la cual quedó protocolizada en la escritura pública número 5013 y las cuales se comprometió a pagar el C.



*****e dos meses a partir de la celebración de la citada asamblea, mas 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 mas 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 25324 de fecha 12 de junio del 2013, del protocolo del notario público 183 LICENCIADO ***** en la cual impuso un gravamen al condominio VILLAS LORENCILLLO de manera unilateral, para que las áreas comunes de alberca, palapa pudieran ser utilizadas por los huéspedes del hotel De su propiedad, situación que quedó expuesta en la escritura número 5013 que contiene el acta de asamblea extraordinaria de condóminos de fecha 13 de junio del 2015.- 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 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 los gastos y costas del juicio, fundándose para ello en los hechos que refiere en su demanda reconvenzional y que por economía



Desarrollo Urbano y Obra Públicas del Gobierno Municipal de Ciudad Madero, Tamaulipas, en virtud de que existe razón legal para demandar la nulidad toda vez que se trata de un acto jurídico legalmente válido que se justifica por haberse cumplido con todas las formalidades de la ley para su protocolización. FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, de la reconvencionista para demandar -la cancelación de la inscripción en el Instituto Registral y Catastral de la NOTA MARGINAL de fecha veinte de septiembre del 2016, en la finca 13762 del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, derivada de la escritura 3376 volumen 107 en la que comparecimos los suscritos a protocolizar la desincorporación de la casa número 8 del condominio VILLAS LORENCILLO, en virtud de que la inscripción de referencia es un acto jurídico administrativo legal, como consecuencia lógica, directa e inmediata de la emisión de la escritura antes descrita, y ésta es legal, consecuentemente también lo será su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO de la reconvencionista para demandarnos el cumplimiento de las obligaciones como condóminos contenidas en el acta constitutiva del condominio, el reglamento y la ley sobre el régimen de propiedad en condóminos de bienes inmuebles para el estado de Tamaulipas, toda vez que dichas disposiciones son aplicables a los suscritos, por la sencilla razón de que ya no tenemos el carácter de condóminos, puesto que ha quedado formalizado la división y materializada la desincorporación de la que en otro tiempo fuera la casa 8, del resto del condominio VILLAS LORENCILLO, para todos los efectos legales. Entonces si hemos dejado de ser condóminos por acuerdo de la Asamblea, general extraordinaria de condóminos celebrada el 9 de mayo del 2010,, resulta lógico y por tanto improcedente que nos pretendan imponer obligaciones que no nos corresponden, porque ya no existe la casa 8 como se acredita

con las subsecuentes asamblea generales de condóminos celebrada el dos de julio del dos mil catorce, cuya copia obra en autos, en consecuencia, al no tener los suscritos el carácter de condóminos ni estar ligados en forma alguna al condominio VILLAS LORENCILLO todo lo que se demanda son improcedentes, negándose desde luego la improcedencia de las mismas.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO de la reconvencionista para demandar lo que solicita en los puntos 1, 2, 3, 4, 5, y 6 incisos c) por todo lo alegado en los puntos 1 al 6, alegatos que se tienen por reproducidos en todas y cada una de sus partes.- - - - -

- - - **CUARTO:-** El artículo 113 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles en vigor que: **al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes.** En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal, puesto que las de falta de acción que opone el reo, no pueden considerarse como excepciones sino como un desconocimiento del derecho sustantivo de la actora, lo cual es de estudiarse al resolver el fondo del negocio; por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, **establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la**

***** , ***** , ***** Y
***** , SOBRE LOS LOTES 31 Y 32
UBICADOS EN EL DESARROLLO TURISTICO DE PLAYA DE
MIRAMAR DE CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS, y en la que se
le anexa copia del reglamento de condominios a que se sujetaran
los condóminos del condominio horizontal VILLAS LORENCILLO
Probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos de
los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles
en vigor, y con las que se acredita lo vertido de la misma en
cuanto beneficie a sus intereses.- **DOCUMENTAL PUBLICA.-**
Copia que certificada que expide el LICENCIADO
***** , y en la que se contiene copia certificada del
expediente 833/2006, relativo al Juicio Sumario Civil promovido
por el Arquitecto ***** LOS
CONDOMINIOS QUE INTEGRAN LA ASAMBLEA GENERAL DEL
CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO VILLAS
LORENCILLO; copia de la escritura pública 4,531, volumen de
fecha 76 de fecha 1 de julio del 2010, en la que se contiene
protocolización del acta de asamblea general de condóminos y en
la que se ratificaron los acuerdos tomados en la asambleas de
fecha 20 de agosto y 26 de octubre del 2006, las quedaron por
decisión judicial sin efecto, probanza a la que se le concede valor
probatorio en términos de los artículos 324, 329, 398 del Código
de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha
probanza lo vertido en la misma en cuanto beneficie a sus
intereses.- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Copia que expide el
LICENCIADO JORGE ALBERTO ENRIQUEZ ROQUE, de la
escritura 4928, volumen 88, de fecha 2 de julio del 2014, donde
se contiene protocolización del acta de asamblea general
ordinaria de condóminos , probanza a la que se le concede valor
probatorio en términos de los artículos 324, 329, 398 del Código
de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha



probanza lo vertido en la misma en cuanto beneficie a sus intereses.- **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en oficio que expide el Ayuntamiento de Ciudad Madero, Tamaulipas y en la que manifiesta que el número oficial del inmueble ubicado en BOULEVARD COSTERO DE LA COLONIA PLAYA MIRAMAR, IDENTIFICADO COMO LOTE 32 UBICADO EN EL DESARROLLO TURISTICO DE PLAYA MIRAMAR CON CLAVE CATASTRAL 19-01-10-520-200 es el 499, probatorio en términos de los artículos 324, 329, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha probanza lo vertido en la misma en cuanto beneficie a sus intereses.- **DOCUMENTAL PUBLICA**.-Copia que certificada que expide el LICENCIADO JULIAN MEZA ETIENNE, y en la que se contiene convenio modificatorio que celebran por una parte el ARQUITECTO *****timiento de su cónyuge ***** y por la otra el C. *****con el consentimiento de su esposa ***** en su carácter de propietarios y condóminos de la suite número 5, ubicada en el cuarto piso del edificio construido sobre el lote 3 de la zona Miramar de Ciudad Madero, Tamaulipas, así como copia simple de certificado de libertad de gravamen de la finca 12762, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha probanza lo vertido en la misma en cuanto beneficie a sus intereses.- **DOCUMENTAL PUBLICA**.-Copia que certificada que expide la LICENCIADA ***** , y en la que se contiene copia certificada del expediente 1075/2011, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por el CONDOMINIOS VILLA DE LORENCILLO en contra de ***** Y ***** , probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de

los artículos 324, 329, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha probanza lo vertido en la misma en cuanto beneficie a sus intereses.- **DOCUMENTAL PUBLICA**.-Copia que certificada que expide el LICENCIADO ***** , y en la que se contiene testimonio del acta 13,162, de fecha 11 de julio del 2013 relativa a la FE DE HECHOS LEVANTADA A PETICIÓN DEL C. ***** respecto de hechos acontecidos en LORENCILLO MIRAMAR HOTEL, anexando copia del acta de constitución de régimen en propiedad de condominio de un inmueble así como fe de hechos solicitada por la C. ***** en su carácter de apoderada de la persona moral POSADA DE LORENCILLOS, S.A. DE C.V., , probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha probanza lo vertido en la misma en cuanto beneficie a sus intereses.- **TESTIMONIAL**, desahogada el treinta y uno de octubre por los CC. ***** Y ***** , prueba a la que se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en sus fracciones II y IV, y ello es así en razón de que por cuanto hace al primer testigo, manifestó que vería con agrado que sus presentantes ganaran el juicio y recuperaran la fracción de terreno motivo de la presente controversia; por cuanto hace a la segunda testigo, manifestó que conoce a los oferentes de la prueba porque tiene una amistad con ellos: también a pregunta de la respuesta que dio a la siete directa, manifestó que sabe como esta constituido porque por platica que tuvo con el contador ***** , se enteró pero que nunca ha estado en las VILLA LORENCILLO, testigos que a juicio de ésta autoridad, no son idóneos, pues por cuanto hace al primero manifestó abiertamente su parcialidad para que ganen los



oferentes de la prueba y la segunda testigo no le consta los hechos pues nunca ha estado en VILLAS LORENCILLO, y lo expuesto fue por inducciones de otras personas, encontrándonos con ambos testigos en los supuestos contemplados en las facciones II y IV del artículo 409 de la Ley en comento, motivo por el cual dicha prueba testimonial no se le otorga valor probatorio alguno, resultando así innecesario entrar al estudio del incidente promovido por la demandada por haber quedado sin materia.-

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, consistente en todas las actuaciones dentro y fuera del presente expediente en cuanto me favorezcan, probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392, 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** consistente en todas y cada una de las actuaciones que se deriven del presente juicio en tanto beneficie a sus intereses, probanzas a las que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie a sus intereses.- - - - -

- - - **Por su parte el LICENCIADO *******, en su carácter de autorizado de la demandada **ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL VILLAS LORENCILLO**, ofrecieron de su intención las siguientes medios de prueba: **DOCUMENTAL PUBLICA**.- Copia que expide el LICENCIADO ***** , Notario Público 151 de este Distrito de la escritura 4928, volumen 88, de fecha 2 de julio del 2014, donde se contiene protocolización del acta de asamblea general ordinaria de condominos , **probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha probanza lo vertido en la misma en cuanto beneficie a sus intereses.- DOCUMENTAL PUBLICA.-**

Copia que expide el LICENCIADO ***** , Notario Público 151 de este Distrito de la escritura 5013, volumen 93, de fecha 13 de junio del 2013, donde se contiene protocolización del acta de asamblea general ordinaria de condóminos de fecha 13 de junio del 2013, **probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha probanza lo vertido en la misma en cuanto beneficie a sus intereses.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Copia que expide el LICENCIADO ***** , Notario Público 151 de este Distrito de la ejecutoria de fecha doce de septiembre del dos mil doce, dictada dentro del toca 21/2012, formado con motivo del recurso de apelación promovido por la parte actora *****
*****EA GENERAL DE CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VILLAS LORENCILLO, **probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha probanza lo vertido en la misma en cuanto beneficie a sus intereses.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Copia que expide el LICENCIADO ***** , de la escritura 25324, volumen 760, de fecha 12 de junio del 2013, donde se contiene CONVENIO MODIFICATORIO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO solicitado por los ahora actores respecto del lote 3, de la zona Miramar de Ciudad Madero, Tamaulipas, con una superficie de 225.00 metros cuadrados, inscrito en el registro público de la propiedad en la sección I, número 5574, legajo 112 del Municipio de Ciudad Madero, de fecha 24 de febrero de 1994, **probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con dicha probanza lo vertido en la misma en**



cuanto beneficie a sus intereses.- INSPECCION JUDICIAL de fecha veintitrés de octubre del dos mil diecisiete practicada por la LICENCIADA MARÍA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, Secretaria de acuerdos, en el domicilio ubicado en BOULEVARD COSTERO DE PLAYA MIRAMAR NUMERO 501, CONDOMINIO VILLAS LORENCILLO, ofrecida por la parte demandada, al tenor de los puntos que a juicio del juicios fueron materia de inspección así como ocho impresiones fotográficas de dicho inmueble allegadas a los autos por la demandada y cinco impresiones allegadas a los autos por los actores y que se autorizaron para justificar lo asentado por la Secretaria de Acuerdos en el acta levantada con motivo de dicha diligencia, probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 en relación con el 407 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a a sus intereses.-

CONFESIONAL.- A cargo del C.

*****| veinticinco de octubre del dos mil diecisiete, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la que se acreditan únicamente los hechos admitidos por el actor en el desahogo de dicha prueba a su cargo.- DECLARACIÓN DE PARTE, prueba que es irrelevante toda vez que no se desahoga.-

CONFESIONAL.- A cargo de la C.

***** , desahogada el veintiséis de octubre del dos mil diecisiete, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la que se acreditan únicamente los hechos admitidos por el actor en el desahogo de dicha prueba a su cargo.- **DECLARACIÓN DE PARTE**, prueba que se desahoga una vez terminada la prueba confesional por la C. ***** , probanza que por seguir las reglas de la

prueba testimonial, se le concede valor probatorio en términos del artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.- **PRUEBA PERICIAL**, desahogada por los CC. INGENIERO ***** , perito designado por la parte demandada y actor reconveniente y la LICENCIADA ***** perito designado por la parte actora original y demandada reconvenida, profesionistas que aceptaron el cargo de manera oportuna y rindieron su dictamen, mismo que a continuación se analiza: Por cuanto hace al dictamen del INGENIERO ***** , este lo ilustra de manera debida con el plano que anexa a su dictamen y en el que se aprecia las medidas de cada una de las construcciones así como la superficie de los lotes 31 y 32 , así como el área que es motivo de la presente controversia; Por cuanto hace al dictamen de la C. LICENCIADA ***** , tenemos que éste se concreta única y exclusivamente a determinar el total de superficie de la superficie de terreno desincorporada del monto total del condominio de 3,198.08 metros cuadrados, y que refiere debe tener la casa marcada con el número 8, por un total de 735.52 metros cuadrados tal como se establece en la escritura y que físicamente solo tiene 609.88 metros cuadrados; con base al análisis anterior, tenemos que a juicio de esta autoridad declara procedente concederle valor probatorio al emitido por el perito designado por la parte demandada y actor reconveniente, pues dicho profesionistas si dio respuesta a todas las cuestiones que se le formularon y las ilustró con el plano que exhibió anexo a su dictamen, lo que no acontece con el dictamen rendido por el perito designado por la actora original y demandada reconvenida, ya que manifiesta que la casa marcada con el número 8, debe tener una superficie total de 735.52 metros cuadrados tal como se establece en la escritura y que físicamente solo tiene 609.88 metros cuadrados, por



consecuencia a la casa marcada con el número ocho tiene un faltante de 125.44 metros cuadrados, hecho que no es materia de litis en el presente juicio pues la actora reclama solo 26 metros cuadrados mismo que corresponde al inmueble de su propiedad, motivo por el cual se declara ineficaz el mismo, por los motivos expuestos con antelación y se en cambio se le da pleno valor probatorio el dictamen rendido por el perito designado por la demanda en términos de los artículos 392 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todo lo que beneficie al suscrito dentro del presente juicio y que se desprenda del mismo, en relación con los hechos de la demanda, además de todo lo actuado dentro del presente juicio, probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 323, 392, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, consistente en todas las actuaciones dentro y fuera del presente expediente en cuanto me favorezcan, probanza a la que se le niega valor toda vez que de los elementos de prueba que allegó a los autos, no aparece que le arrojen presunción a su favor.- - - - -

- - - - - **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.

***** ***** *****|a

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 clausula cuarta de dicha escritura 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 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 lo autos todas las documentales publicas consistentes en la desincorporación de la casa 8 de las VILLAS LORENCILLO, 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 VILLA LORENCILLO, 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, lo 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. *****|

cual no se entra al estudio de las excepciones de la parte demandada ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINOS DE VILLAS LORENCILLO, absolviéndose a la demandada de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman. -----

----- **SEXTO:-** Por su parte la demandada ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINOS DE VILLAS LORENCILLO, reconvino a lo s CC.

*****eclama:
la nulidad absoluta de la escritura pública tres mil trescientos setenta y seis de fecha veintisiete e enero del dos mil dieciséis del protocolo de la notaría 71 LIC. ***** y en la que comparecieron los actores originales |*****

***** *****|*****r la desincorporación de la casa número 8 del condominio VILLAS LORENCILLO 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 13762 del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas en relación a la desincorporación de la casa número 8 del condominio VILLAS LORENCILLO; el cumplimiento de sus obligaciones de condóminos que se encuentran contenidas en el acta constitutiva de condominio y que refiere 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 publica consistente en acta 5013, volumen 93, 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, asamblea en la que estuvieron presentes los condóminos de las ocho casas que forman el CONDOMINIO HORIZONTAL VILLAS LORENCILLO, y en la que se acordó con motivo del orden del día: 1.- La integración de la mesa directiva; 2.- se derogara 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 condomino de la casa 8, documental que 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 71 LIC. JULIAN MEZA ETIENNE y en la que comparecieron los actores originales |***** ***** *****



***** *****|*****r la desincorporación de la casa número 8 del condominio VILLAS LORENCILLO 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 13762 del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas en relación a la desincorporación de la casa número 8 del condominio VILLAS LORENCILLO, puesto que mediante escritura 4531, volumen 76 ante la fé 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 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 e enero del dos mil dieciséis del protocolo de la notaría 71 LIC. ***** y en la que comparecieron los actores originales |***** ***** ***** ***** *****|*****r la desincorporación de la casa número 8 del condominio VILLAS LORENCILLO 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 13762 del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas en relación a la desincorporación de la casa número 8 del condominio VILLAS LORENCILLO.- - - - -

- - - - - 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 VILLA LORENCILLO, 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 5013, volumen 93, 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 casas que forman el CONDOMINIO HORIZONTAL VILLAS LORENCILLO, y en la que se acordó con motivo del orden del día: 1.- La integración de la mesa directiva; 2.- se derogara 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 condomino de la casa 8, consecuentemente si dicha fracción del reglamento de condóminos dejaba excentos 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, ello aunque dicho párrafo sea contrario a la Ley de régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles del Estado de Tamaulipas, pues en su momento no fue motivo de controversia, y por ende no procede condenar a los actores originales y demandados reconvenidos, máxime que desde el primero de julio del dos mil diez, el inmueble identificado con el número ocho, fue desincorporado del condominio VILLA LORENCILLO; consecuentemente no procede condenarlos al pago de dicha prestación así como al pago de los daños y perjuicios.- En tal virtud y toda vez que la ***** ***** *****S DE VILLAS LORENCILLO, no acredita los elementos de su acción reconvencional, no se entra al estudio de las excepciones opuestas por los actores originales y demandados reconvenidos, absolviéndose les de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman en el presente juicio.- -----

----- Ahora bien en virtud de lo anterior y con vista al resultado del análisis que se hizo con antelación, tenemos que los CC. *****

***** *****n los elementos constitutivos de su acción, resultando innecesario entrar al estudio de las excepciones de la demandada ***** ***** *****S DE VILLAS LORENCILLO, en consecuencia no ha procedido el presente Juicio Ordinario Civil promovido por los CC. *****

***** ***** *****S DE VILLAS LORENCILLO, por los motivos que se expusieron con antelación, en consecuencia, no ha lugar a condenar a la demandada ***** ***** *****S DE VILLAS LORENCILLO, y se le absuelve de la prestaciones que se les reclama.- ----- Por cuanto

hace a la demanda reconvencional la actora reconveniente ***** ***** *****S DE VILLAS LORENCILLO, no acreditó los elementos constitutivos de su acción, motivo por el cual no se entra al

estudio de las excepciones de la actora original y demandada reconvenida, en consecuencia, no ha procedido la demanda reconvenicional promovida por *****S DE VILLAS LORENCILLO en contra de los CC. *****

*****vos que se expusieron con antelación, por lo que no se entra al estudio de las excepciones opuestas por los actores originales y demandados reconvenidos, absolviéndose les de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman en el presente juicio.- Así mismo y toda vez que la presente sentencia les resultó adversa a ambas partes, cada una reportara los gastos que haya erogado en la tramitación del juicio.- - - - -

- - - - - Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 4°, 30, 68, 105, 109, 112, 113, 130, 462, 621, 622, 623, 624, 626, 627 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, 743, 744, 745, y demás relativos del Código Civil en vigor, es de resolverse y se resuelve:-

- - - - - **PRIMERO:-** Los CC. *****n los elementos constitutivos de su acción, resultando innecesario entrar al estudio de las excepciones de la demandada *****S DE VILLAS LORENCILLO, en consecuencia.- - - - -

SEGUNDO:- No ha procedido el presente Juicio Ordinario Civil promovido por los CC. ***** la *****S DE VILLAS LORENCILLO, por los motivos que se expusieron con antelación, en consecuencia, no ha lugar a condenar a la demandada *****S DE VILLAS LORENCILLO, y se le absuelve de las prestaciones que se les reclama.- - - - -

- - - - - **TERCERO:-** Por cuanto hace a la demanda reconvenicional la actora reconveniente *****S DE VILLAS LORENCILLO, no acreditó los elementos constitutivos de su acción, motivo por el cual no se entra al



estudio de las excepciones de la actora original y demandada reconvenida, en consecuencia, - - - - -

CUARTO:- No ha procedido la demanda reconvenzional promovida por *****S DE VILLAS LORENCILLO en contra de los CC. *****vos que se expusieron con antelación, por lo que no se entra al estudio de las excepciones opuestas por los actores originales y demandados reconvenidos, por lo que se les absuelve de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman en el presente juicio. - - - - -

QUINTO:- Así mismo y toda vez que la presente sentencia les resultó adversa a ambas partes, cada una reportara los gastos que haya erogado en la tramitación del juicio. - - - - -

- - - **SEXTO:-** Notifíquese Personalmente.- Así lo resolvió y firma el C. LIC CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, actuando con la Secretaria de Acuerdos Licenciada MARÍA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, que autoriza y dan fe. - - - - -

C. JUEZ

LIC. CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
C. SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER

- - - Enseguida se hace la publicación de ley.- Conste .- - - - -
- CCI'LDVA'IEPDA.

El Licenciado(a) IRMA ESTELA PEREZ DEL ANGEL, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el

(MARTES, 06 DE FEBRERO DE 2018) por el JUEZ, constante de (número de fojas) 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, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.