



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a seis (6) de Marzo del  
año dos mil dieciocho (2018).-----

---- V I S T O S para resolver de nueva cuenta los autos  
del Toca Civil número 468/2016, deducido del expediente  
808/2015 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Clausura  
de Gimnasio abierto al público promovido por  
\*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

procedente del Juzgado Quinto de Primera Instancia de  
lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con  
residencia en Altamira; vista asimismo la ejecutoria  
dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias  
Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con  
sede en esta Capital, en sesión del quince (15) de febrero  
de dos mil dieciocho (2018) en el Juicio de Amparo  
Directo Civil 678/2016 promovido por la parte actora  
contra actos de esta Primera Sala Colegiada en Materias  
Civil y Familiar; y,-----

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

---- I.- Mediante escrito presentado el cuatro (4) de  
diciembre de dos mil quince (2015) compareció ante el  
Juzgado Quinto de Primera Instancia de lo Civil del  
Segundo Distrito Judicial del Estado, \*\*\*\*\* a  
promover Juicio Sumario Civil sobre Clausura de





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

DE GOBIERNO. C. VICTORIA, TAM.” por

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.” Mediante el cual modificó el acto constitutivo del

condominio en cuanto a los departamentos

habitacionales inscrito en

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* quedando detalladamente

establecidas las medidas, colindancias ubicación y

demás datos precisos a que se sujetará dicho

condominio en cuanto a los departamentos se refiere”,

en cuya parte conducente de este documento

literalmente dice:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.” “Este departamento cuenta con tres

recamarás, sala, comedor, cocina y uno y medio baños.”

En relación con lo expuesto como fundamento de la

acción ejercitada, se agregan a este escrito como anexos

números “1 y 2”, en copia certificada expedida por el C.

Director de Oficina del Registro Público de la Propiedad

Inmueble y del Comercio en Tampico, Tamaulipas, los siguientes documentos públicos: a).- Acta número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* de fecha día \*\*\*\*\* de la Notaría Pública Número \*\* y del Patrimonio Inmueble Federal a cargo de su titular Licenciado \*\*\*\*\* relativa a la escritura constitutiva del condominio, \*\*\*\*\* cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. b).- Escrito fechado en C. MADERO, TAM., 4 de abril de 1991, dirigido al “C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO. PALACIO DE GOBIERNO. C. VICTORIA, TAM.” por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.” Mediante el cual modificó el acto constitutivo del condominio en cuanto a los departamentos habitacionales y solicitó su inscripción quedando detalladamente establecidas las medidas, colindancias ubicación y demás datos precisos a que se sujetará dicho condominio en cuanto a los departamentos se refiere” inscrito en



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*. 3.- El pago de los daños y perjuicios que se hubiesen causado o se lleguen a causar, tanto en mi contra como en detrimento del inmueble, por el cambio del uso habitacional del condominio, incluidos los posibles daños que por el uso de aparatos pesados del gimnasio se pudieran ocasionar al piso del gimnasio que a su vez es el techo de los locales comerciales números tres y cuatro de mi propiedad. 4.- El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio me ocasione, toda vez que la presente demanda se origina por causas imputables a la parte demandada.”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de demanda, y que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.-----

---- Por su parte el demandado \*\*\*\*\* en términos de su escrito presentado el ocho (8) de marzo de dos mil dieciséis (2016) dio contestación a la demanda y opuso las siguientes excepciones: “1.- Error en la vía, debido a que la acción intentada no encuadra dentro de los supuestos normativos previstos en el diverso siguiente: ARTÍCULO 470.- Se ventilarán en juicio sumario: ... La

acción del promovente no encuadra dentro de los supuestos normativos invocados, como consecuencia, en este caso, no se colma el presupuesto procesal. 2.- Ausencia de Legitimación Ad causam y Processum del actor para demandarme, porque en el hipotético caso que no cumpliera con el régimen de condominio, sería la parte vendedora quien me pudiera demandar la rescisión del contrato, pero nunca el actor, porque no le violó derecho substancial. (misma que se declaró improcedente por resolución firme número 87 del 21 de abril de 2016 dictada en el Incidente relativo). 3.- El pretender clausurarme mi local y no permitirme prestar el servicio a la sociedad, sería contrario a lo que establece el artículo 5, del Pacto Federal, porque se me impediría desempeñar un trabajo honesto, no se encuentra prohibido. 4.- Falta de acción y derecho que se hace consistir en que nunca le he violado derecho substancial al actor, ni le he desconocido obligación de mi parte.”, mismas que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes, la Juez de Primera Instancia con fecha treinta (30) de junio del año dos mil dieciséis (2016) dictó sentencia bajo los



siguientes puntos resolutivos: “PRIMERO: La parte actora no justificó encontrarse legitimado para ejercitar la acción en contra del demandado, conforme a los términos establecidos en el último de los considerandos. SEGUNDO: En consecuencia, sin entrar al fondo del presente asunto, se declara que NO HA PROCEDIDO, el Juicio Sumario Civil promovido por el C. \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\* .

TERCERO: Se absuelve en esta instancia al demandado de las prestaciones reclamadas por la parte actora.

CUARTO: No se hace especial condena de gastos y costas del juicio debiendo cada parte sufragar las que hubiere erogado, al no obrar con temeridad o mala fe ninguna de las partes. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

”-----

II.- Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconforme \*\*\*\*\* interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió en el efecto devolutivo por auto del cinco (5) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), teniéndosele por presentado expresando los agravios que en su concepto le causa la sentencia impugnada, con los cuales se dió vista a su contraparte

por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del dieciocho (18) de octubre del mismo año, acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron en la misma fecha (18); y habiendo quedado los autos en estado de dictar resolución, con fecha veintiséis (26) de los propios mes y año, se dictó la número cuatrocientos sesenta y dos (462) cuyos resolutive dicen: “Primero.- Es inoperante el agravio primero e infundado el segundo, expresados por el Apelante \*\*\*\*\* en contra de la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha treinta (30) de junio del año dos mil dieciséis (2016). Segundo.- Se confirma la sentencia impugnada a que se alude en el punto resolutivo que antecede. Tercero.- Se condena a la parte actora, ahora apelante, \*\*\*\*\*, al pago de costas procesales de segunda instancia. Notifíquese Personalmente. ...”.

-----  
----- III.- Por no haber estado conforme con la resolución de segunda instancia cuyos puntos resolutivos han



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

quedado transcritos, \*\*\*\*\* promovió demanda de garantías ante el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Capital, la que se registró con el número de Juicio de Amparo Directo Civil 678/2016, a donde rendidos los informes por esta Responsable y previos los trámites legales, en sesión del quince (15) de febrero de dos mil dieciocho (2018) se dictó ejecutoria bajo el siguiente resolutive: “ÚNICO. La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE a \*\*\*\*\* , en contra del acto que reclamó de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, con residencia en esta localidad, consistente en la sentencia de veintiséis de octubre de dos mil dieciséis, dictada en el toca 468/2016, para los siguientes efectos: 1) Deje insubsistente la sentencia reclamada; 2) En su lugar emita una diversa en la que se abstenga de determinar que el actor carece de legitimación para instaurar el juicio, porque no tiene carácter de administrador del condominio que habita; 3) Con libertad de jurisdicción resuelva lo que en derecho corresponda. Notifíquese; ...”; y,-----

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

**---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha treinta y uno (31) de marzo de dos mil nueve (2009), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver de nueva cuenta la presente controversia en cumplimiento al fallo protector dictado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Capital, en el Juicio de Amparo Directo Civil 678/2016.-----**

**---- II.- En la parte conducente del considerando SÉPTIMO de su ejecutoria, la referida Autoridad Federal establece: “... Los conceptos de violación, que se abordan de manera conjunta, dada la estrecha relación que guardan entre sí, son esencialmente fundados atendiendo la causa de pedir. ... En sus motivos de inconformidad la parte quejosa indica que la resolución reclamada vulnera en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales, así como las formalidades esenciales**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

del procedimiento consagradas en los artículos 1, 113, 114 y 112, fracción V, y 267 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, porque si bien es cierto que a la juez de primera instancia le corresponde el análisis de oficio de la legitimación de las partes, también lo es que la excepción estudiada no fue planteada por las partes. Asimismo, alega que le asiste el derecho sustancial a la acción ejercitada en su calidad de propietario de los locales comerciales tres y cuatro del condominio, lo que acreditó con las escrituras que anexó a su escrito de demanda. Abunda en el sentido de que, contrario a lo señalado por la responsable, en los artículos 2, 38, fracción XVIII y 76 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, no se establece que los condóminos necesiten de autorización previa de la asamblea general de asociados para promover un juicio, sino que ese requisito solo se establece para el administrador del condominio, pues además no comparece con ese carácter sino a título particular, con el fin de defender su propiedad privada, porque el uso de gimnasio que hace el demandado del inmueble destinado para la vivienda, afecta su esfera jurídica, en virtud del

techo (área común) que comparten. Además, indica que ninguna de las disposiciones en análisis prevé que la acción pretendida esté reservada al administrador del condominio. De igual manera, exterioriza que la autoridad responsable aplicó incorrectamente las tesis “LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA”; y “CONDOMINIO. EL ADMINISTRADOR REQUIERE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ASAMBLEA PARA INICIAR PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN CONTRA DE LOS CONDÓMINOS (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 43, FRACCIÓN XIX, DE LA ANTERIOR LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ABROGADA POR DECRETO PUBLICADO EL 27 DE ENERO DE 2011, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL”. Asimismo, refiere que la responsable no analizó la diversa: “PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS. LOS CONDÓMINOS TIENEN LEGITIMACIÓN PARA EJERCER ESA ACCIÓN CUANDO SE EFECTÚEN CONSTRUCCIONES EN ÁREAS COMUNES, QUE AFECTEN SU PROPIEDAD”; la cual resulta aplicable porque en el caso se afecta la propiedad privada de un condómino derivado de actos realizados por otro condómino afectado para ejercer la acción de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**pagos (sic) y perjuicios causados a su propiedad. Precisado lo anterior debe decirse que son esencialmente fundados los conceptos de violación esgrimidos por la parte quejosa, los cuales son analizados en su conjunto dada la estrecha relación que guardan entre sí. ... Como puede advertirse del acuerdo con el artículo 1 y 133 Constitucionales, todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, están obligadas a respetar, promover, proteger y garantizar los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, y los que se reconozcan en los instrumentos internacionales firmados por el Estado Mexicano, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate. Además, en los textos constitucionales transcritos, están contenidas las garantías de audiencia, de legalidad, de seguridad jurídica, de debido proceso legal, así como la de acceso a la impartición de justicia, de la que se desprenden los siguientes principios: 1. De justicia pronta, ... 2. De justicia completa, ... 3. De justicia imparcial, ... 4. De justicia gratuita, ... Por su parte, ... el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos establece, el derecho de toda persona a ser oída con las**

debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independientemente e imparcial establecido con anterioridad a la ley, en la substanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter. En tanto que, el artículo 25 de la Convención establece, en términos generales, la obligación de los Estados de garantizar la existencia de un recurso judicial efectivo contra actos que violen derechos fundamentales; que la autoridad competente instituida por el restrictivo sistema legal decida sobre los derechos de toda persona que lo solicite; el desarrollo de las posibilidades de recurso judicial y, el cumplimiento por las autoridades competentes de toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso. ... Así, en aplicación de los principios *principios pro homine e in dubio pro actione*, los órganos judiciales están obligados: a interpretar las disposiciones procesales en el sentido más favorable para la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva, con el objeto de evitar la imposición de formulismos enervantes contrarios al espíritu y finalidad de la norma, así como el controvertir



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**cualquier irregularidad formal en obstáculo insalvable para la prosecución del proceso y la obtención de una resolución de fondo (favorecimiento de la acción); a apreciar, conforme al principio de proporcionalidad que impone un distinto tratamiento a los diversos grados de defectuosidad de los actos, los vicios en que pudieran incurrir las partes y a partir de las circunstancias concurrentes, la trascendencia práctica e incluso a la voluntad del autor, dar la oportunidad de corregirlos o inclusive, suplir de oficio los defectos advertidos, cuando ello sea necesario para preservar el derecho fundamental en cita, con la única limitante de no afectar las garantías procesales de la parte contraria y, a imponer la conservación de aquellos actos procesales que no se ven afectados por una decisión posterior, en aras de evitar repeticiones inútiles que nada añadirían y sí, en cambio, afectaría el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas y el principio de economía procesal. ... Ahora bien, en el caso en particular, como cuestión previa es necesario señalar que el condominio es la modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular 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 la ley, a la escritura constitutiva o al reglamento de condominio y administración. Así, se conoce como tal al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, o de terrenos lotificados de cualquier manera, para uso habitacional, comercial o de servicios industrial o mixto, que pertenecen a diversos propietarios. Este se rige con el Reglamento de Condominio, que es agregado a la escritura constitutiva de cada condominio, que contiene las normas especiales a que deben sujetarse los condóminos, arrendatarios o quien disfrute del condominio, en relación al uso, goce y disposición, tanto de los bienes propios como de los comunes, así como referente a la administración de estos últimos. En el caso, además los derechos y obligaciones de los condóminos se rige por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, y el Código Civil de la citada Entidad. Así, se conoce como condómino a la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor originario o derivado por cualquier título legal, aproveche los departamentos,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

viviendas, casas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario o fideicomisario sujeto al régimen de propiedad en condominio. Dicho régimen jurídico, es administrado por la Asamblea General de Condóminos, que es el órgano supremo del bien inmueble en condominio, en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común a los condóminos respecto del bien inmueble. Continuando con el orden de ideas, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, obtenemos que en el artículo 3 establece que en el condominio se establece la modalidad de propiedad en la que coexisten 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. Asimismo, dicho numeral establece que los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la citada ley, las del Código Civil para el

**Estado de Tamaulipas, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate. Además, dentro de la citada legislación se destaca: Que sus disposiciones son de orden público e interés social, de observancia general y de aplicación en el Estado de Tamaulipas, y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio, asimismo regular las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones (artículo 1). Que para constituir el régimen de propiedad en condominio se deberá instrumentar ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad, y en el que teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, sin demérito de su propiedad exclusiva (artículo 4). Que cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Tamaulipas (artículo 7). Además, que**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**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 (artículo 15). De igual manera, que serán de propiedad común, solo de los condóminos colindantes, los entrepisos, los muros y demás divisiones que no tengan función estructural alguna, y solo separen entre sí los departamentos, viviendas, casas, locales, espacios de estacionamiento, áreas o servicios exclusivos de los mismos (artículo 18). Asimismo, que la escritura constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El**

**órgano supremo del condominio es la Asamblea General de condóminos (artículo 31). Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General Ordinaria de condóminos en los términos de la ley, de la escritura constitutiva y del reglamento de condominio, salvo el primer administrador que deberá ser designado por el constituyente del condominio (artículo 37). Asimismo, le corresponde al administrador, entre otras obligaciones, cuidar con la debida observancia de las disposiciones de la ley, el cumplimiento del reglamento de condominio y de la escritura constitutiva; exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de la ley y el reglamento de condominio; exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos al realizar obras que afecten la estabilidad y seguridad del condominio; iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente ley, a la escritura constitutiva y al reglamento de condominio; y realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

reglamento de condominio, la ley, y demás disposiciones legales aplicables (artículo 38). Así, de autos se desprende lo siguiente: 1. De la escritura pública \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), celebrada ante el Notario Público \*\* (ochenta y tres), con ejercicio en Madero, Tamaulipas, se desprende que \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado general de \*\*\*\*\* , compareció a constituir por declaración unilateral de voluntad régimen de propiedad en condominio sobre un predio urbano, el cual se denominaría \*\*\*\*\* , en el cual en otras circunstancias, se dispuso que el destino de conjunto habitacional sería vender los distintos locales comerciales y departamentos que lo integran a terceras personas que lo compren bajo el régimen de condominio, quienes tendrían los derechos y obligaciones que les corresponde atento a la citada escritura, a los contratos de compraventa respectivos, al Reglamento de Condominios y Administración y a la Ley Reglamentaria del artículo 859 del Código Civil en el Estado. Así, al apéndice del protocolo se agregó el Reglamento de Condominio a que se sujetarían los condóminos del citado conjunto habitacional; del que se destaca que en

el artículo 28 de dicho reglamento se estableció que la administración del edificio estaría a cargo de la persona física que designe la asamblea de propietarios, quien entre sus atribuciones, tiene el cumplir con las disposiciones de la Ley y del citado reglamento, así como, velar por su observancia en general. Asimismo, en el numeral 32, especificó que la asamblea de propietarios es el órgano supremo en asuntos de interés común. 2. De la escritura 34138 (treinta y cuatro mil ciento treinta y ocho) de seis de enero de mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Notario Público \*\* (ochenta y tres), con ejercicio en Madero, Tamaulipas, se desprende que comparecieron \*\*\*\*\* , como vendedor y \*\*\*\*\* , como comprador, a formalizar el contrato de compraventa, bajo el régimen de propiedad en condominio de un local comercial tres ubicado en el conjunto habitacional denominado “Jasckille”; asimismo, en este las partes acordaron que para la interpretación y cumplimiento del contrato, serían aplicadas las leyes de la materia, el acto constitutivo de condominio y el Reglamento de Condominio y Administración que se anexó al instrumento. 3. De la escritura 36213 (treinta y seis mil doscientos trece) de trece de mayo de mil



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público \*\* (ochenta y tres), con ejercicio en Madero, Tamaulipas, se desprende que comparecieron \*\*\*\*\* , como vendedor y \*\*\*\*\* , como comprador, a formalizar el contrato de compraventa, bajo el régimen de propiedad en condominio del local comercial cuatro ubicado en el conjunto habitacional denominado “Jasckille”; asimismo, en este las partes acordaron que para la interpretación y cumplimiento del contrato, serían aplicadas las leyes de la materia, el acto constitutivo de condominio y el Reglamento de Condominio y Administración que se anexó al instrumento. 4. De la escritura 14921 (catorce mil novecientos veintiuno) de treinta y uno de agosto de dos mil siete, se advierte que ante la Notaría Pública 207 (doscientos siete), con ejercicio en esta ciudad, comparecieron a celebrar un contrato de compraventa, Patricia Josefina Mckinnon Sosa de González, por conducto de su apoderada legal, en su carácter de vendedora, la intermediaria Hipotecaria Crédito y Casa, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, en su carácter de acreditante, y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de deudor,

respecto del departamento cuatro, destinado para casa-habitación, ubicado en un inmueble sujeto al régimen de condominio. En el caso concreto, de las constancias de autos, se aprecia que el quejoso demostró ser propietario de los locales comerciales tres y cuatro del condominio denominado "\*\*\*\*\*", ubicado en Tampico, Tamaulipas, esto al exhibir las escrituras públicas 34138 (treinta y cuatro mil ciento treinta y ocho), de la Notaria Pública \*\*, y diversa escritura 36213 (treinta y seis mil doscientos trece), pasada ante la fe de la notaría pública referida, de las cuales se desprenden los actos de compraventa de los referidos locales. Así, que con ese carácter promovió juicio sumario a fin de que, en esencia, se respetara el uso de suelo de departamento cuatro del primer nivel del condominio –que colinda con los de su propiedad– pues el dueño de este le estaba dando un uso diverso al destinado en la escritura pública 28122 (\*\*\*\*\*), Volumen \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\* de la Notaria Pública Número \*\* (ochenta y tres), relativa a la escritura constitutiva del condominio denominado \*\*\*\*\* porque instaló un gimnasio con servicio al público, cuando su uso debe ser



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

habitacional, lo que a su criterio trasgrede los artículos 2, 23, 24, 28, fracción I, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas. En ese orden de ideas, si bien es cierto que la legitimación es una condición para la obtención de sentencia favorable, es decir, una condición necesaria para la procedencia de la acción, que puede abordarse de oficio. Asimismo, que conforme a lo señalado en párrafos precedentes, atendiendo al régimen de propiedad en condominio, y al artículo 38 de la ley de la materia, el administrador del condominio tiene entre sus facultades, iniciar procedimientos administrativos o judiciales en contra de los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la ley, la escritura pública constitutiva y al reglamento de condominio. De igual manera, de autos del juicio natural se aprecia que el demandado opuso la excepción de legitimación, en el sentido de que quien en todo caso quien tendría derecho de inconformarse en relación al uso que le da al departamento de su propiedad serían sus vecinos colindantes del mismo nivel, o la parte vendedora. Empero en el caso en particular, con base en los razonamientos expresados con anterioridad se

determina que debe prevalecer la obligación del órgano judicial de interpretar las disposiciones procesales en el sentido más favorable para la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva, por tanto, la autoridad responsable al analizar los agravios de la parte recurrente –aquí quejosa– en relación a la legitimación, a fin de garantizar los principios *pro homine* e *in dubio pro actione* explicados en párrafos que anteceden, debió tomar en consideración, en principio, que la parte demandada no opuso la excepción como la analizó el juez natural, pues únicamente se limitó a señalar que quien tendría derecho de la acción serían sus vecinos colindantes o el dueño del condominio, pero no hizo referencia a algún administrador del mismo. Entonces, si bien, la autoridad judicial tiene la facultad de analizar de oficio la legitimación, esto no lleva al extremo de determinar que la acción debía ser iniciada por el administrador, porque en todo caso, se justificaría que hubiera llegado a esa conclusión, ya sea porque el demandado hubiera demostrado la existencia de la persona física que tuviera tal carácter al momento de plantear sus excepciones; o bien, porque tal figura hubiera quedado acreditada en autos, ya sea porque se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

apreciara que fue designado en la escritura constitutiva del condominio; o porque hubiera quedado demostrada su nombramiento por la Asamblea de Propietarios. Sin embargo, de lo manifestado por la parte actora –aquí quejosa– y de las constancias de autos, no quedó evidenciado ni siquiera la constitución de la Asamblea General Ordinaria de Condominios, quien es en su caso, la encargada de designar a dicho administrador, ni tampoco quedó probado la designación ni existencia de este, conforme a lo dispone la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas. Por lo tanto, al determinar la autoridad responsable que la acción le correspondía al administrador del condominio, aun y cuando no quedó demostrado en autos que alguna persona física fungiera con tal carácter, es claro, que trasgredió en perjuicio de la quejosa el derecho de acceso a la justicia, pues le exige a la parte actora que colme requisitos que materialmente no es posible cubrir, al no existir en el condominio que habita persona que tenga el carácter de administrador. Las reflexiones que anteceden son absolutamente congruentes con el contenido del artículo

115 del Código de Procedimientos Civiles ... Se afirma lo anterior porque si como puede observarse del escrito inicial de demanda, el actor se refirió a los daños y perjuicios que se hubiesen causado o llegasen a causar, no solo en detrimento del inmueble, sino también en su contra, explicando, entre otras cosas, que la estructura del piso del demandado es, a su vez, el techo o loza de su propiedad; entonces, asistidos de la lógica, los principios de la experiencia y la sana crítica, es claro que al aducir perjuicios en su esfera particular, se genera su legitimación para acceder a la justicia. Por tanto, al analizar los agravios hechos valer en el recurso de apelación, debió considerar que la parte actora podía ejercer la acción en forma directa con su carácter de propietario, aun y cuando no tuviera el carácter de administrador. Porque, como se dijo, si bien la ley de la materia prevé que el administrador puede instar procedimientos judiciales, dicha situación tendría cabida si en autos hubiera quedado demostrado que en el condominio que habita el quejoso hubiera una persona designada como tal, pero como se dijo, no quedó demostrado que en dicho régimen de propiedad existiera tal figura, por lo que no es dable podía exigir que el juicio



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

sea instado a través de este. Entonces, debió interpretar las disposiciones legales en el sentido más favorable para la efectividad del derecho a la tutela efectiva, por consiguiente, al haber determinado que la parte quejosa carece de legitimación por las razones apuntadas, es indudable que vulneró en perjuicio de la parte quejosa el artículo 17 constitucional, y no atendió al principio de favorecimiento de la acción ni interpretó la ley a favor de la quejosa. En esas condiciones, lo que procede es conceder el amparo solicitado para los siguientes efectos: 1. Deje insubsistente la sentencia reclamada. 2. En su lugar emita una diversa en la que se abstenga de determinar que el actor carece de legitimación para instaurar el juicio, porque no tiene carácter de administrador del condominio que habita. 3. Con libertad de jurisdicción resuelva lo que en derecho corresponda. ...”.

---- Consecuentemente, en debido acatamiento a la ejecutoria de la citada Autoridad Federal, esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado hace propias las consideraciones que han quedado transcritas, y a fin de restituir al quejoso \*\*\*\*\* en el disfrute de las

garantías individuales que se estimaron violadas, deja insubsistente el acto reclamado consistente en la sentencia número cuatrocientos sesenta y dos (462) que dictó con fecha veintiséis (26) de octubre del año dos mil dieciséis (2016), y en su lugar, ahora, emite esta nueva en la que deberá abstenerse de determinar que el actor carece de legitimación para instaurar el juicio, porque no tiene el carácter de administrador del condominio que habita, y con libertad de jurisdicción resolver lo que en derecho corresponda.-----

---- III.- El apelante \*\*\*\*\* expresó como agravios, en síntesis: “PRIMERO.- La sentencia recurrida me agravia, porque viola en mi perjuicio el principio de congruencia consagrado en los artículos 113 y 114, del Código de Procedimientos Civiles ... comparecí ejercitando un derecho que realmente me corresponde como Condómino en calidad de propietario de los locales comerciales

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* que colindan con la parte de arriba en el piso del gimnasio instalado por el demandado en su departamento casa habitación número cuatro del primer nivel del condominio, ... calidad que acredité con las



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

escrituras públicas que agregué a la demanda ... El demandado ... contestó la demanda ... oponiendo las excepciones, de error en la vía, ausencia de legitimación ad causam y processum del actor para demandarle, porque en el hipotético caso de que no se cumpliera con el régimen de condominio, sería la parte vendedora quién me pudiera demandar la rescisión del contrato, pero nunca el actor, porque no le viole derecho sustancial alguno. ... se admitió ... la excepción de falta de personalidad del actor en la vía incidental ... El incidente se resolvió improcedente en la interlocutoria número 87 ochenta y siete de fecha 1 de abril de dos mil dieciséis, reconociendo la personalidad del suscrito como parte actora, fallo que quedó firme por acuerdo del 13 de mayo de 2016. ... No obstante lo dispuesto por los numerales 113 y 114, antes invocados ... la sentencia recurrida me agravia, porque no entró al estudio de la excepción AD CAUSAM, que la parte demandada opuso ... sino que ... sin fundar ni motivar la causa legal del procedimiento, de oficio suple los términos de ofrecimiento de la excepción, haciendo un análisis de la figura del administrador o representante legal del condominio “que designe la Asamblea General Ordinaria de Condóminos en los

términos de la propia ley” refiriendo que en el presente caso el suscrito \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, comparecí por mis propios derechos, sin designación o facultad legal alguna por parte del órgano supremo de los condóminos que corresponde a la Asamblea General que es el único facultado para iniciar los procedimientos administrativos o judiciales conforme a lo establecido por los artículos 37 y 38 fracción XVIII, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio ... sin que tampoco obre como medio probatorio previo o preparatorio del requerimiento efectuado al administrador o encargado del comité de vigilancia para la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Condóminos mediante la cual hace saber su oposición a las obras o actos ejecutados y ante la negativa o incumplimiento de la Asamblea General o del Comité de Vigilancia respecto a la resolución o proceso administrativo de resolución de oposición acude ante la autoridad judicial”. ... pues si bien es cierto que en las sentencias se deben estudiar previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de estas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor, también es cierto Que la figura del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

administrador, que no forma parte de la demanda inicial, ni fue invocada en la contestación de la demanda, ni fue hecha valer como excepción, ni existe prueba alguna en el sumario, de que en la especie exista administrador del condominio, que haya sido nombrado como lo dispone el artículo 37 sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles ... por la Asamblea General de Condóminos, ni en la escritura constitutiva y el reglamento de condominio, ni que un primer administrador haya sido designado por el constituyente del condominio. ... cabe precisar que no tengo conocimiento que en el condominio conjunto habitacional "Jaskille" exista o haya existido administrador nombrado ... ni tampoco exista Asamblea General o Extraordinaria de Condóminos ni comité de vigilancia a los cuales me pudiera dirigir para hacerles saber mi oposición a las obras ejecutadas por el condómino propietario del departamento habitacional número 4 del primer nivel del edificio, razón por la cual, la sentencia recurrida me agravia y me produce indefensión, porque viola en mi perjuicio el derecho que como persona me concede el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a

que en mi carácter de condómino propietario de los locales 3 y 4 del condominio, se me imparta justicia en los plazos y términos que fijen las leyes emitiendo sus resoluciones de manera completa e imparcial. ... la sentencia me agravia, porque ... no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa.” A cuyo respecto, es necesario precisar, que en el punto petitorio marcado con la letra a).- El demandado literalmente pidió “Se me tenga por presentado dando contestación a la acción ejercitada en mi contra en los términos de mi exposición, proponiendo las defensas y excepciones que estimo conducentes, ... los razonamientos del C. Juez Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil carecen de motivación y de fundamentación por no ser aplicables los criterios de jurisprudencia transcritos en la sentencia ... **SEGUNDO.-** La sentencia apelada establece que el suscrito carezco de legitimación en el proceso para iniciar el procedimiento judicial, en contra del C. \*\*\*\*\* \*\*\*, porque “la facultad para iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condómino que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la ley, a la escritura constitutiva



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

y al reglamento de condominio, corresponde al Administrador que designe la Asamblea General Ordinaria”, y que el suscrito comparezco por mis propios derechos, “sin designación o facultad legal alguna por parte del órgano supremo de los condóminos que corresponde a la Asamblea General que es el único facultado para iniciar los procedimientos administrativos o judiciales conforme a lo establecido por los artículos 37 y 38 fracción XVIII, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles ... Esta consideración e incorrecta interpretación de los preceptos legales invocados me irrojan perjuicio, porque, ... dichos numerales no establecen que la Asamblea General de Condóminos deba autorizarme previamente para ejercer acciones legales en contra de quien perturbe mi propiedad, mucho menos señalan que el Administrador o la propia Asamblea General sean los únicos facultados para iniciar los procedimientos administrativos o judiciales correspondientes. Lo que el artículo 37 invocado por la autoridad establece, es que los condominios serán administrados por un Administrador designado por la Asamblea General Ordinaria de Condóminos. Y la fracción XVIII del artículo

38 literalmente expresa: ... Pero en ningún momento otorgan el monopolio de las acciones legales al Administrador o a la Asamblea General, ni mucho menos limitan los derechos de los condóminos para acudir ante las autoridades competentes a defender sus intereses particulares, más aún cuando el artículo 3o. de la propia Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles ... señala que “Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente ley, las del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.” En acatamiento a ello, al estar regulada la figura jurídica de la copropiedad conforme al Capítulo VIII del Título Cuarto del Código Civil de nuestro Estado, ello me legitima para ejercer la acción pretendida en el presente juicio en mi calidad de propietario de los locales comerciales \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\* en su calidad de condómino propietario del departamento 4, perteneciente al mismo conjunto habitacional. Resultando aplicable al presente



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

caso por analogía, la tesis siguiente: ... PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS. LOS CONDÓMINOS TIENEN LEGITIMACIÓN PARA EJERCER ESA ACCIÓN, CUANDO SE EFECTÚEN CONSTRUCCIONES EN ÁREAS COMUNES, QUE AFECTEN SU PROPIEDAD. ... Luego entonces, la sentencia recurrida me está vulnerando mi derecho humano al acceso a una justicia pronta, completa y expedita, y consecuencia deberá ser revocada, reconociéndose mi legitimación ad causam y se entre al estudio del fondo del negocio. Sin que el criterio ... que se invoca en la sentencia recurrida, sea aplicable al caso como incorrectamente dice el Juez apelado, porque el mismo refiere que el Administrador está legitimado para iniciar los procedimientos judiciales respectivos y defender los intereses comunes que representa, igualmente sin limitar los derechos individuales de los copropietarios, o decir de alguno de ellos pueda acudir a defender sus derechos particulares ante la instancia competente. Y la otra tesis invocada ... tampoco es aplicable al presente caso, pues no estoy compareciendo al juicio en representación del Condominio, ni ejerciendo acciones comunes, sino que lo hago por mi propio derecho y en virtud de la

**perturbación a mi derecho individual de propietario de**

**\*\*\*\*\***

**\*\*\*\*\***, causada por el C. \*\*\*\*\* en su  
calidad de propietario del departamento habitacional 4  
perteneiente al mismo  
inmueble. ...”.

**---- La contraparte contestó los agravios.-----**

**---- IV.- Los agravios que expresa \*\*\*\*\***,  
mismos que se analizan de manera conjunta en tanto que  
a través de ellos alega, en lo esencial, que la sentencia  
impugnada viola en su perjuicio los artículos 113, 114 y  
267 del Código de Procedimientos Civiles, 37 y 38,  
fracción XVIII, de la Ley sobre Régimen de Propiedad en  
Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de  
Tamaulipas, porque la figura del administrador no formó  
parte de la demanda inicial, ni fue invocada en la  
contestación a la misma; porque no tiene conocimiento  
de que en el condominio \*\*\*\*\*  
exista o haya existido administrador nombrado como lo  
dispone el numeral 37 de dicha Ley, como tampoco que  
exista Asamblea General o Extraordinaria de condóminos  
ni comité de vigilancia a los cuales se pueda dirigir para  
hacerles saber su oposición a las obras ejecutadas por el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**condómino propietario del departamento**

**\*\*\*\*\***, razón

**por la cual, agrega el inconforme, la sentencia le agravia**

**y le produce indefensión; y, por último, porque los**

**citados artículos 37 y 38 de la referida Ley no establecen**

**que la Asamblea General de Condóminos deba**

**autorizarlo previamente para ejercer acciones legales en**

**contra de quien perturbe su propiedad, mucho menos**

**señalan que el Administrador o la propia Asamblea**

**General sean los únicos facultados para iniciar los**

**procedimientos administrativos o judiciales**

**correspondientes, ni limitan los derechos de los**

**condóminos para acudir ante las autoridades**

**competentes a defender sus intereses particulares.**

**Dichos agravios deben declararse fundados y suficientes**

**para revocar la sentencia recurrida. Y es que, de acuerdo**

**a las consideraciones vertidas en el fallo protector, la**

**parte demandada no opuso la excepción como la analizó**

**la Juez de primera instancia, pues únicamente se limitó a**

**señalar que quien tendría derecho a la acción serían sus**

**vecinos colindantes o el dueño del condominio, pero no**

**hizo referencia a algún administrador del mismo; y si**

**bien se debe analizar de oficio la legitimación, esto no**

conlleve al extremo de determinar que la acción debía ser iniciada por el administrador, porque, en todo caso, se justificaría que la Juez de primer grado hubiera llegado a esa conclusión, ya sea porque el demandado hubiera demostrado la existencia de la persona física que tuviera el carácter al momento de plantear sus excepciones, o bien, porque tal figura hubiera quedado demostrada en autos, ya sea porque se apreciara que fue designado en la escritura constitutiva del condominio, o porque hubiera quedado demostrado su nombramiento por la Asamblea; sin embargo, de lo manifestado por la parte actora y de las constancias de autos no quedó evidenciado ni siquiera la constitución de la Asamblea General Ordinaria de Condóminos, quien es, en su caso, la encargada de designar a dicho Administrador, ni tampoco quedó probado la designación ni existencia de éste, conforme a lo que dispone la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas; por lo que no se debe exigir a la parte accionante que colme requisitos que materialmente no es posible cubrir, al no existir en el condominio que habita persona que tenga el carácter de administrador, y por lo tanto \*\*\*\*\* puede ejercer la acción en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

forma directa en su carácter de propietario, aún cuando no tenga el carácter de administrador porque, se insiste, si bien la Ley de la materia prevé que el administrador puede instar procedimientos judiciales, dicha situación tendría cabida si en autos hubiera quedado demostrado que en el condominio que habita el actor hubiera una persona designada como tal, pero como se dijo, no quedó demostrado que en dicho régimen de propiedad existiera tal figura, por lo que no se puede exigir que el juicio sea promovido a través de éste; por cuyos motivos el citado señor Palacios García tiene legitimación en la causa y en el proceso, resultando improcedente la excepción que al respecto opuso la parte demandada, y que hizo consistir en: “2.- Ausencia de Legitimación Ad causam y Processum del actor para demandarme, porque en el hipotético caso que no cumpliera con el régimen de condominio, sería la parte vendedora quien me pudiera demandar la rescisión del contrato, pero nunca el actor, porque no le violó derecho substancial.”. Por tanto, ante la inexistencia de reenvío, al reasumir jurisdicción esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar debe pronunciarse sobre la acción de clausura de gimnasio abierto al público promovido por la parte actora

en contra del demandado, y las demás excepciones opuestas por éste, a lo que a continuación se procede.---

---- Al efecto tenemos que \*\*\*\*\* ocurrió a promover juicio sumario civil sobre clausura de gimnasio abierto al público en contra de \*\*\*\*\*

, de quien reclama las siguientes prestaciones: “1.- Proceda a la clausura total y definitiva, del gimnasio abierto al público,

que tiene instalado en

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*), y a retirar los

aparatos y demás instalaciones deportivas. 2.- Que

restablezca en dicho departamento el uso habitacional

para el que está destinado, en la Escritura Pública

número \*\*\*\*\*

, volumen \*\*\*\*\* de

fecha día \*\*\*\*\* de la Notaría

Pública Número \*\* y del Patrimonio Inmueble Federal a

cargo de su titular Licenciado \*\*\*\*\* relativa a

la escritura constitutiva del condominio,

\*\*\*\*\* cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en

\*\*\*\*\*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*. Y en escrito fechado en C. MADERO, TAM., 4 de abril de 1991, dirigido al “C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO. PALACIO DE GOBIERNO. C. VICTORIA, TAM.” por

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.” Mediante el cual modificó el acto constitutivo del condominio en cuanto a los departamentos habitacionales inscrito en

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* quedando detalladamente establecidas las medidas, colindancias ubicación y demás datos precisos a que se sujetará dicho condominio en cuanto a los departamentos se refiere”, en cuya parte conducente de este documento literalmente dice: DEPTO. No. CUARTO 1er. Nivel Casa-Hab. Superf. 130.055 M2. MEDIDAS Y COLINDANCIAS. AL NORTE, en 9.55 metros, con departamento 3-A. AL SUR, en 9.55 metros, con calle Altamira. AL ESTE, en 13.15 metros, con calle A. Serdán. AL OESTE, en 13.15 metros, con departamento No. 5. ARRIBA: con el departamento No. 9. ABAJO: con locales A. Serdán y Altamira 623 Ote. (Énfasis añadido). “Este departamento cuenta con tres

recamarás, sala, comedor, cocina y uno y medio baños.”

En relación con lo expuesto como fundamento de la acción ejercitada, se agregan a este escrito como anexos

números “1 y 2”, en copia certificada expedida por el C.

Director de Oficina del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, Tamaulipas, los

siguientes documentos públicos: a).- Acta número

\*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* de fecha día

\*\*\*\*\* de la Notaría Pública

Número \*\* y del Patrimonio Inmueble Federal a cargo de

su titular Licenciado \*\*\*\*\* relativa a la

escritura constitutiva del condominio,

\*\*\*\*\* cuyo primer testimonio se

encuentra inscrito en

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* . b).- Escrito fechado en C. MADERO,

TAM., 4 de abril de 1991, dirigido al “C. DIRECTOR DEL

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO.

PALACIO DE GOBIERNO. C. VICTORIA, TAM.” por

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.” Mediante el cual modificó el acto constitutivo del

condominio en cuanto a los departamentos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

habitacionales y solicitó su inscripción quedando detalladamente establecidas las medidas, colindancias ubicación y demás datos precisos a que se sujetará dicho condominio en cuanto a los departamentos se refiere” inscrito en

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.”. Y a fin de demostrar los

hechos constitutivos de su acción, la parte actora ofreció

el siguiente material probatorio: 1.- Documental Pública

(fojas de la 13 a la 26 del expediente de primera instancia)

consistente en copia certificada expedida por el Director

de Oficina del Registro Público de la Propiedad Inmueble

y del Comercio en Tampico, del Acta número

\*\*\*\*\* (28122), de fecha once (11) de

octubre de mil novecientos noventa (1990), documental

que tiene valor probatorio pleno conforme a lo previsto

por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles

para tener por acreditada la constitución del régimen de

propiedad en condominio, denominado

\*\*\*\*\* , en la descripción general del

edificio, que el mismo se forma por los locales

comerciales números del uno (1) al diez (10), y los

departamentos números del uno (1) al diez (10), en la

descripción de las áreas privadas, que el número de cada uno de los locales de la planta baja, su destino como comerciales, y el número de cada uno de los locales del primer nivel, su destino es casa-habitación, que en la cláusula cuarta se pactó que el destino general del \*\*\*\*\* será en vender los distintos locales comerciales y departamentos que lo integran a efecto de que terceras personas los compren bajo el régimen de propiedad en condominio. 2.-

Documental Pública (fojas de la 27 a la 31 del citado expediente) relativa a la copia certificada por el Director de Oficina del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, continente del escrito de fecha cuatro (4) de abril de mil novecientos noventa y uno (1991) dirigido por \*\*\*\*\* al Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado, documental que merece validez plena conforme al citado numeral 397 de la Ley Adjetiva Civil para acreditar la modificación del acto constitutivo del condominio en cuanto a los departamentos habitacionales, y se establecen detalladamente las medidas y colindancias, ubicación y demás datos precisos a que se sujetará dicho condominio en cuanto a



departamentos se refiere, y que el departamento número cuatro (4) del primer nivel del edificio colinda por abajo con los locales comerciales tres (3) y cuatro (4) propiedad del accionante. 3.- Documental Pública (fojas de la 32 a la 38 del mencionado expediente) consistente en copia certificada expedida por el Director de Oficina del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, y que reúne valor probatorio pleno conforme al citado artículo 397 del Código Adjetivo Civil, para demostrar que \*\*\*\*\* es condómino en calidad de propietario del local comercial

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* 4.- Documental

Pública (fojas de la 39 a la 44 del aludido expediente) relativa a la copia certificada expedida por el Director de Oficina del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, documental que reúne valor probatorio pleno conforme al artículo 397 del propio Ordenamiento Procesal Civil, para demostrar que la parte actora es condómino en calidad de propietario del local

**comercial**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**5.-**

**Documental Pública (fojas de la 45 a la 52 de precitado expediente) consistente en copia certificada expedida por el Director de Oficina del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en Tampico, documental que tiene validez plena atentos al numeral 397 del Código Procesal Civil para justificar la existencia del contrato de compraventa de fecha treinta y uno (31) de agosto del año dos mil siete (2007) que celebraron como vendedora \*\*\*\*\* y como comprador \*\*\*\*\*, respecto del departamento número**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**\*\*\*\*\* y que la totalidad del inmueble está sujeto al régimen de propiedad el condominio, y que su uso está destinado exclusivamente**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

a habitación. 6.- Prueba de Inspección Judicial ofrecida por la parte actora, cuyo desahogo se advierte a fojas treinta y seis (36) y treinta y siete (37) del cuaderno de pruebas de su parte, la cual merece valor probatorio conforme al numeral 407 de la Ley Adjetiva Civil para acreditar que la Fedatario Público se constituyó en el domicilio ubicado en el departamento

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, propiedad de la parte demandada, y en los locales \*\*\*\*\*, se hizo

constar que en el departamento en que se constituyó lo ocupa un gimnasio, por así estar anunciado en la entrada, así como por existir cartelones y diversa

publicidad en las escaleras que van a dar a dicho inmueble, que en la puerta de acceso al mismo está una publicidad que refiere que es la entrada al gimnasio W6M,

que nadie abrió la puerta aún cuando se escuchaban voces en su interior, y que tal inmueble colinda con la parte de abajo con los locales \*\*\*\*\*

propiedad del actor que se ubican en la planta baja del edificio, que en el local tres (3) se expenden revistas y refrescos, y en el local cuatro (4) planta baja se encuentra

destinado a la venta de productos de la asistencia pública (lotería nacional, pronósticos, me late), y que éstos locales colindan con la parte de arriba con el departamento número cuatro (4) primer nivel, donde se encuentra instalado el gimnasio., y 7.- Prueba testimonial ofrecida por el accionante a cargo de Darío Corona Álvarez e Idania Lizeth Camacho de la Torre, cuyo resultado se advierte a fojas cuarenta y uno (41) y cuarenta y dos (42) del citado cuadernillo de pruebas, probanza que merece validez conforme al numeral 409 del Código Procesal Civil para tener por acreditado que el local comercial

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* se dedica a la venta de revistas y refrescos, que el local comercial

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* se dedica a la venta de Lotería Nacional y pronósticos deportivos, que en la parte alta de ambos locales comerciales se encuentra ubicado un gimnasio, y que los aparatos que utilizan en éste causan molestia a los locales comerciales por el ruido que se oye y la vibración; por lo que administradas las referidas prueba de inspección judicial y testimonial



ofrecidas por el accionante se tiene por acreditado que la parte demandada tiene establecido o instalado un gimnasio en el departamento

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ubicado en

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*,-----

---- Al respecto debe decirse que las prestaciones de referencia resultan procedentes toda vez que con las anteriores pruebas valoradas y examinadas la parte actora cumplió con la carga procesal relativa que le impone el numeral 273 de la Ley Adjetiva Civil, de demostrar que el \*\*\*\*\* se encuentra constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, según la copia certificada de la referida acta de fecha once (11) de octubre de mil novecientos noventa (1990), y que el área privada de dicho conjunto habitacional lo integran, entre otros, los locales comerciales \*\*\*\*\* , planta baja, y el departamento \*\*\*\*\* destinado a casa habitación; además, se encuentra acreditado que tal departamento (casa-habitación) sufrió modificaciones en cuanto a superficie, medidas y colindancias, conforme al

referido escrito de cuatro (4) de abril de 1991, pues se precisa que tal departamento cuenta con tres (3) recamaras, sala, comedor, cocina y uno y medio baños, y colinda en la parte de arriba con el departamento número nueve (9), y abajo con locales A. Serdán y Altamira seiscientos veintitrés (623) Oriente; aunado a que se tiene por acreditado que el señor \*\*\*\*\* es propietario del departamento integrante del área privada que se encuentra en la planta baja del local comercial

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* correspondiente al valor total del condominio, departamento que se encuentra dentro del citado

\*\*\*\*\*; y también se demostró que el

citado señor \*\*\*\*\* es propietario del departamento integrante del área privada que se

encuentra en la planta baja del local comercial

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

correspondiente al valor total del condominio, departamento que se encuentra dentro del referido

\*\*\*\*\*; amén de que se acreditó que

el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* es propietario del departamento



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

número

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* compuesto de una superficie privada de ciento diecisiete punto setecientos siete metros cuadrados (117.707 M2) y una superficie de construcción de noventa y nueve punto catorce metros cuadrados (99.14 M2), el cual consta de dos recamaras, sala, comedor, cocina y un baño completo, representado el cinco punto cinco por ciento (5.5%) de la totalidad del inmueble sujeto a régimen de condominio, departamento que se encuentra dentro del aludido \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. Ahora bien, se debe tomar en cuenta que los artículos 1º, 3º, 4º, 5º, fracción II, incisos a) y b), 7º, 15, 18, 23, 24, 28 y 31 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, respectivamente, disponen que: “ARTÍCULO 1º.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, de observancia general y de aplicación en el territorio del Estado de Tamaulipas, y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio. Asimismo regula

las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas. ... ARTÍCULO 3º.- Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, o de terrenos lotificados 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. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente ley, las del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate. **ARTÍCULO 4º.-** La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán 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. **ARTÍCULO 5º.-** Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser: ... **II.-** Por su uso, enunciativamente: a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda; b) Comercial o de servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad; ... **ARTÍCULO 7º.-** En el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles, cada titular disfrutará de sus derechos en

calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Tamaulipas. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. ... **ARTÍCULO 15.-** 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. ... **ARTÍCULO 18.-** Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, los muros y demás divisiones que no tengan función estructural alguna, y sólo separen entre sí



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

los departamentos, viviendas, casas, locales, espacios de estacionamiento, áreas o servicios exclusivos de los mismos. ... **ARTÍCULO 23.-** El condómino de un departamento, vivienda, casa, local o área, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones de esta ley, otras aplicables y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento de condominio; pero no podrán ser objeto de traslación de dominio o de uso, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición originará la nulidad del contrato y, en su caso la aplicación de lo previsto en el artículo 54 de esta ley. ... **ARTÍCULO 24.-** Cada condómino u ocupante usará la unidad de su exclusiva propiedad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerla servir a otros objetos que los establecidos expresamente y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del

condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados semejantes. ... ARTÍCULO 28.- Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio: I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados; ...

ARTÍCULO 31.- La escritura constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la Asamblea General de condóminos.”. De manera que conforme a la escritura constitutiva (fojas de la 13 a la 26 del expediente de primera instancia) el referido \*\*\*\*\* , se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio, que establece la ley del mismo nombre, como quedó estipulado en la cláusula primera, conjunto habitacional donde se encuentra el departamento \*\*\*\*\* propiedad del condómino demandado, cuyo uso o destino es para casa habitación, como se advierte de la cláusula segunda de dicha escritura constitutiva, y así lo corrobora la escritura de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

propiedad (fojas de la 45 a la 52 del mencionado expediente) relativa al contrato de compraventa que éste celebró con la señora \*\*\*\*\* , toda vez que en el capítulo de antecedentes se hizo constar que: “... IV.- Hace constar la Parte Vendedora, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de este contrato es la casa habitación de su poderdante \*\*\*\*\* ... VII.- USO.- Que para los efectos de la fracción I-primer a del artículo 1764- mil setecientos sesenta y cuatro del Código Civil vigente en el Estado, el bien objeto del presente contrato no está dado en arrendamiento y su uso está destinado exclusivamente a casa-habitación.”, y en la clausula primera se pactó lo siguiente: “PRIMERA.- Manifiesta la señora \*\*\*\*\* en su carácter de apoderada legal de la señora \*\*\*\*\* , por medio de este instrumento VENCE CEDE y TRASPASA, sin reserva ni limitación alguna a favor del señor \*\*\*\*\* , quien adquiere para sí el inmueble urbano y casa habitación descrito y precisado en el Antecedente I-primer o de este instrumento, cuya ubicación, superficie, medidas y

colindancias se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra, comprendiéndose en esta venta todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, construcciones y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda al bien inmueble que se enajena.”; y si los referidos locales comerciales \*\*\*\*\* propiedad del condómino accionante que se encuentran dentro del \*\*\*\*\* planta baja, colinda con el referido departamento \*\*\*\*\* propiedad del condómino demandado, cuyo uso es exclusivamente para casa habitación, entonces debió destinarlo para ello y no para tener establecido un gimnasio, lo cual contraviene lo pactado en el contrato pues el artículo 1302 del Código Civil establece que en los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, e infringe además lo previsto en los numerales 5º, fracción II, inciso a), 24, 28 y 31 de la citada Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, por lo que la parte demandada no debió cambiar el destino del departamento de casa habitación para establecer un gimnasio, ya que por su naturaleza



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

compromete la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos ocupantes, en el caso particular, del condómino promovente señor \*\*\*\*\* , quien ocupa la planta baja \*\*\*\*\* , pues en dicho gimnasio se utilizan aparatos pesados que provocan ruidos y vibraciones al ser utilizados por los usuarios, y golpes en el piso cuando se dejan caer, lo que infringe lo dispuesto por los artículos 24 y 28 de la referida ley, que establece que queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio realizar acto alguno que afecta la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos; por cuyos motivos, se insiste, la parte actora cumplió con la carga procesal de demostrar los hechos constitutivos de su acción, y por lo tanto resulta procedente el juicio sumario civil sobre clausura total y definitiva de gimnasio, y retirar los aparatos y demás instalaciones deportivas, así como restablecer en el referido departamento \*\*\*\*\* el uso habitacional para el que está destinado.-----

---- En cuanto a la prestación marcada con el número tres (3), en la que la parte actora demanda: “3.- El pago de los daños y perjuicios que se hubiesen causado o se lleguen

a causar, tanto en mi contra como en detrimento del inmueble, por el cambio del uso habitacional del condominio, incluidos los posibles daños que por el uso de aparatos pesados del gimnasio se pudieran ocasionar al piso del gimnasio que a su vez es el techo de los locales comerciales números tres y cuatro de mi propiedad.”, dicha prestación resulta improcedente toda vez que el artículo 1163 del Código Civil dispone que: “Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la realización del hecho que la ley considera fuente de la responsabilidad. Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita que se habría obtenido de no haberse realizado el hecho considerado por la ley como fuente de la responsabilidad.”; en el caso, la parte accionante incumplió con la carga procesal relativa que le impone el numeral 273 de la Ley Adjetiva Civil, ya que con el material probatorio que ofreció no demostró el daño sufrido en su patrimonio, o detrimento de sus locales comerciales, por los actos que atribuye al demandado; como tampoco acreditó que se le haya privado de alguna ganancia lícita que podría haber obtenido de no haberse realizado los actos que refiere por parte del demandado;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

ni la parte accionante precisa en qué consiste la cantidad líquida que ha dejado de percibir, resultando por ello procedente la excepción que opuso el demandado en relación a que no procede el pago de daños y perjuicios reclamados. Al efecto cobra aplicación el criterio que informa la Tesis sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 43, Junio de 2017, Tomo I, número de registro 2014644, página 578, de los siguientes rubro y texto: **“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN QUEDAR DEMOSTRADOS EN EL JUICIO Y SÓLO LA PRUEBA DE SU IMPORTE PUEDE RESERVARSE PARA LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA.** De lo previsto en los artículos 2108 a 2110 del Código Civil, así como el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, puede establecerse que la prueba de los hechos constitutivos de los daños y perjuicios expuestos como causa de pedir de la indemnización demandada, deben acreditarse necesariamente, en todos los casos, durante la etapa correspondiente al procedimiento de instrucción que precede a la sentencia definitiva de un juicio, y no en otro procedimiento, como

**pudiera ser la ejecución de sentencia o vía de apremio; de modo que, si no se satisface esa carga probatoria, el juez debe absolver de la pretensión, y sólo en el supuesto de que se pruebe la existencia de los daños y perjuicios, debe acogerse lo pedido. En cambio, sobre la prueba de su importe económico, debe atenderse a lo previsto en el último de los preceptos mencionados, en el cual se aprecia un orden de importancia que obedece a la necesidad de que, en lo posible, quede resuelto el litigio o que, por lo menos, se facilite la ejecución de la condena; pues lo preferible en primer lugar es que sea en la propia sentencia donde se fije el monto o cuantía al cual asciende la condena por daños y perjuicios, lo cual implicaría el deber del juez para establecerla si tiene elementos en las pruebas rendidas o en la ley, sobre la forma de calcular su importe; en segundo orden de importancia se prevé el supuesto en que no es posible, según los elementos de juicio a disposición del juez, determinar el importe de los daños y perjuicios, caso en el cual puede hacerse la condena a su pago de forma genérica, pero aun en ese supuesto, se impone al juez el deber de fijar, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación; y como último**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

supuesto permisible que, por tanto, debe considerarse excepcional, tiene lugar cuando no se puede establecer el importe de la condena por daños y perjuicios en la propia sentencia, así como tampoco dar las bases con arreglo a las cuales se calcule ese importe, entonces se hace la condena genérica y se deja a la etapa de ejecución la determinación de la importancia y cuantía de la prestación.”-----

---- A las prestaciones reclamadas por la parte actora, el demandado opuso además la excepción que hizo consistir en: “1.- Error en la vía, debido a que la acción intentada no encuadra dentro de los supuestos normativos previstos en el diverso siguiente: ARTÍCULO 470.- Se ventilarán en juicio sumario: ... La acción del promovente no encuadra dentro de los supuestos normativos invocados, como consecuencia, en este caso, no se colma el presupuesto procesal.”, la misma resulta improcedente toda vez que, contrario a lo que argumenta el demandado, la acción ejercida encuadra en el supuesto previsto por el artículo 470, fracción IX, del Código de Procedimientos Civiles, el cual establece que: “Se ventilarán en juicio sumario: ... IX.- Los demás negocios para los que la ley determine de una manera

especial la vía sumaria.”, pues bajo este supuesto jurídico el artículo 57 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, resulta aplicable a la presente controversia al ser ejercitada por un condómino en calidad de propietario de los locales comerciales \*\*\*\*\* del conjunto habitacional \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* en su calidad de condómino propietario del departamento \*\*\*\*\* perteneciente al mismo conjunto habitacional, pues el artículo 57 de dicha Ley dispone que: “Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento del condomonio, de la escritura constitutiva, de las traslativas de dominio, de las resoluciones de la asamblea, así como de las 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. ...”, por lo que al determinar dicha Ley la vía sumaria civil, la ejercida es la correcta, pues además la controversia se suscita con motivo de la aplicación de dicha ley, e



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

involucra cuestiones relacionadas con la escritura  
constitutiva del \*\*\*\*\*.

En cuanto a las excepciones que hizo valer el  
demandado en relación a que: "3.- El pretender  
clausurarme mi local y no permitirme prestar el servicio a  
la sociedad, sería contrario a lo que establece el artículo  
5, del Pacto Federal, porque se me impediría desempeñar  
un trabajo honesto, no se encuentra prohibido. 4.- Falta  
de acción y derecho que se hace consistir en que nunca  
le he violado derecho substancial al actor, ni le he  
desconocido obligación de mi parte.", excepciones que  
se analizan de manera conjunta dada su vinculación,  
mismas que resultan improcedentes toda vez que,  
además de que no se desahogaron las prueba que  
ofreció el demandado, se puede desempeñar un trabajo  
pero sin infringir la ley, y en la especie, por las razones  
antes precisadas, el demandado violó la Ley sobre el  
Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes  
Inmuebles para el Estado de Tamaulipas, pues si los  
referidos locales comerciales \*\*\*\*\*  
propiedad del condómino accionante que se encuentran  
dentro del \*\*\*\*\* planta baja,  
colindan con el referido departamento \*\*\*\*\*

propiedad del condómino demandado, cuyo uso es exclusivamente para casa habitación, entonces debió destinarlo para ello y no para tener establecido un gimnasio, lo cual contraviene lo pactado en el contrato y lo dispuesto por los artículos 1302 del Código Civil, 5º, fracción II, inciso a), 24, 28 y 31 de la citada Ley, por lo que la parte demandada no debió cambiar el destino del departamento de casa habitación para establecer un gimnasio, ya que por su naturaleza compromete la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos ocupantes, en el caso, del condómino promovente señor \*\*\*\*\* , quien ocupa la planta baja \*\*\*\*\* , pues en dicho gimnasio se utilizan aparatos pesados que provocan ruidos y vibraciones al ser utilizados por los usuarios, y golpes en el piso cuando se dejan caer, lo que infringe lo dispuesto por los artículos 24 y 28 de la referida ley, que establece que queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio realizar acto alguno que afecta la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos; por cuyos motivos, contrario a lo que afirma la parte demandada, resulta procedente la acción sobre clausura de gimnasio abierto al público promovida



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

por la parte actora.-----

----- Consecuentemente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, deberá revocarse la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha treinta (30) de junio del año dos mil dieciséis (2016), para que ahora, en su lugar, se decida que como \*\*\*\*\* demostró la acción que ejerció sobre clausura de gimnasio abierto al público, mientras que \*\*\*\*\* únicamente acreditó la excepción de que no procede el pago de daños y perjuicios, ha procedido el juicio sumario civil sobre clausura de gimnasio abierto al público promovido por aquél en contra de éste; por lo que deberá ordenarse la clausura total y definitiva del gimnasio abierto al público que tiene instalado el demandado en el departamento número \*\*\*\*\* del primer nivel destinado a casa habitación, del condominio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ubicado en las calles \*\*\*\*\* , y a retirar los aparatos y demás instalaciones deportivas; así como que se restablezca en dicho departamento el uso habitacional

para el que está destinado, según documentos consistentes en la escritura \*\*\*\*\* (28122), Volumen \*\*\*\*\*, de fecha once (11) de octubre de mil novecientos noventa (1990), de la Notaría Pública número ochenta y tres (\*\*) y del Patrimonio del Inmueble Federal, a cargo del Licenciado \*\*\*\*\*, relativa a la escritura constitutiva del condominio, \*\*\*\*\*, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 111639, Sección I, Legajo 2233, del Municipio de Tampico, con fecha diecinueve (19) de diciembre de mil noventa (1990); y el escrito fechado en Ciudad Madero, Tamaulipas, el cuatro (4) de abril de mil novecientos noventa y uno (1991), dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado, por \*\*\*\*\*, apoderado general de \*\*\*\*\*, mediante el cual modificó el acto constitutivo del condominio en cuanto a los departamentos habitacionales, Inscrito en la Sección I, número seis mil doscientos quince (6215), Legajo ciento veinticinco (125) del Municipio de Tampico, con fecha veinticuatro (24) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), en el que quedaron detalladas las medidas, colindancias, ubicación, y demás datos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

precisos a que se sujetará dicho condominio en cuanto a departamentos se refiere; empero, no procede el pago de daños y perjuicios que la parte actora reclamó, por lo que se absuelve al demandado de tal prestación.-----

---- En diverso tema, toda vez que con motivo del resultado del presente fallo cada uno de los litigantes es vencido en parte y vencedor en otra, ya que no procedieron todas las prestaciones que reclama la parte actora porque el demandado demostró la excepción de que no procede el pago de daños y perjuicios; y, por su parte, el demandado no demostró todas las excepciones que opuso, y procedió la acción en su contra, las costas procesales, tanto de primera como de segunda instancias, deben quedar compensadas, conforme a los artículos 130, párrafo segundo, y 139, segundo supuesto, ambos del Código de Procedimientos Civiles.-----

---- Finalmente, con copia autorizada de esta nueva resolución deberá comunicarse el dictado y contenido de la misma al Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Capital, para su conocimiento y efectos legales consiguientes.-----

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los

artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, y 77, fracción I, de la Ley de Amparo, se resuelve:----- ---- Primero.-

Se deja insubsistente el acto reclamado consistente en la sentencia número cuatrocientos sesenta y dos (462) dictada por esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, con fecha veintiséis (26) de octubre del año dos mil dieciséis (2016).----- ---- Segundo.- Son

fundados los agravios expresados por \*\*\*\*\* en contra de la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha veintiséis (26) de octubre del año dos mil dieciséis (2016).----- ---- Tercero.-

Se revoca la sentencia impugnada a que se alude en el punto resolutivo que antecede, y en su lugar se decide de la siguiente manera:----- ---- Cuarto.-

La parte actora, \*\*\*\*\*, demostró la acción que ejerció sobre clausura de gimnasio abierto al público, mientras que el demandado, \*\*\*\*\* \*, acreditó únicamente la excepción de que no procede el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

pago de daños y perjuicios. -----

---- Quinto.- Ha procedido el juicio sumario civil sobre clausura de gimnasio abierto al público promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*\_-- ----

Sexto.- Se ordena la clausura total y definitiva del gimnasio abierto al público que tiene instalado el demandado en el departamento número \*\*\*\*\* del primer nivel destinado a casa habitación, del condominio denominado \*\*\*\*\* ubicado en las calles \*\*\*\*\* , y a retirar los aparatos y demás instalaciones deportivas.-----

---- Séptimo.- Se ordena al demandado, Calos López Santos, que restablezca en el departamento número \*\*\*\*\* del primer nivel destinado a casa habitación, del condominio denominado \*\*\*\*\* ubicado en las calles \*\*\*\*\* , el uso habitacional para el que está destinado, según documentos consistentes en la escritura \*\*\*\*\* (28122), Volumen \*\*\*\*\* , de fecha once (11) de octubre de mil novecientos noventa (1990), de la Notaría Pública número ochenta y tres (\*\*\*) y del Patrimonio del Inmueble Federal, a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* , relativa a la escritura

constitutiva del condominio, \*\*\*\*\*,  
inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el  
número 111639, Sección I, Legajo 2233, del Municipio de  
Tampico, con fecha diecinueve (19) de diciembre de mil  
noventa (1990); y el escrito fechado en Ciudad Madero,  
Tamaulipas, el \*\*\*\*\* de abril de mil novecientos  
noventa y uno (1991), dirigido al Director del Registro  
Público de la Propiedad en el Estado, por  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, apoderado general de  
\*\*\*\*\*, mediante el cual modificó el  
acto constitutivo del condominio en cuanto a los  
departamentos habitacionales, inscrito en la Sección I,  
número seis mil doscientos quince (6215), Legajo ciento  
veinticinco (125), del Municipio de Tampico, con fecha  
veinticuatro (24) de septiembre de mil novecientos  
noventa y uno (1991), en el que quedaron detalladas las  
medidas, colindancias, ubicación, y demás datos  
precisos a que se sujetará dicho condominio en cuanto a  
departamentos se refiere.-----

----- Octavo.- No procede el pago de daños y perjuicios  
que la parte actora reclamó, y por ende se absuelve al  
demandado de tal prestación.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

---- Noveno.- Quedan compensadas las costas procesales de ambas instancias.-----

---- Décimo.- Con copia autorizada de esta nueva resolución, comuníquese el dictado y contenido de la misma al Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Capital, para su conocimiento y efectos legales consiguientes.-----

---- Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluido.-----

---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Adrián Alberto Sánchez Salazar, Blanca Amalia Cano Garza y Hernán de 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 tercero, quienes firman el día de hoy seis (6) de Marzo del año dos mil dieciocho (2018), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

lic.hgt/lic.ihl/amhh.

**Adrián Alberto Sánchez Salazar.  
Magistrado.**

**Blanca Amalia Cano Garza.  
Magistrada.**

**Hernán de la Garza Tamez.  
Magistrado.**

**Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.  
Secretaria de Acuerdos.**

**---- En seguida se publicó en lista. Conste.-----**

***El Licenciado Israel Huerta Linares, Secretario Proyectista adscrito a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución dictada con fecha seis (6) de marzo de dos mil dieciocho (2018), por los Magistrados de dicha Sala, Licenciados Adrián Alberto Sánchez Salazar, Blanca Amalia Cano Garza y Hernán de la Garza Tamez, constante de treinta y nueve (39) 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***



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

***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, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.---***

ACTUACIONES

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.