

**RAZON DE CUENTA.** En Cholula, Puebla; a catorce de diciembre de dos mil veintitrés, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **42** de la Ley Orgánica del Poder Judicial, doy cuenta al Ciudadano Juez con los autos del expediente número **48/2023**, para dictar la resolución correspondiente. Conste.

**SENTENCIA DEFINITIVA.** Cholula, Puebla; a catorce de diciembre de dos mil veintitrés.

**V I S T O**, los presentes autos del expediente número **48/2023** para dictar sentencia relativa al **JUICIO ORAL SUMARISIMO DE PAGO DE RESTITUCIÓN DE AREAS DE USO COMUN Y DEMÁS PRESTACIONES**, promovido por **PABLO CANALES FLORES**, en su carácter de apoderado legal de la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENOMINADO TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS, TAMBIÉN CONOCIDO COMO TORRES MEDICAS**, en contra **CH MAC E INMUEBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE y CENTRO HOSPITALARIO MAC, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARAIBLE**, las partes señalaron domicilios el que de actuaciones se desprende y;

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

**PRIMERO.** Con fecha dieciocho de enero de dos mil veintitrés, la **ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENOMINADO TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS, TAMBIÉN CONOCIDO COMO TORRES MEDICAS**, a través de su apoderado legal, ocurrió a promover **JUICIO ORAL SUMARISIMO**, ordenando citar a la parte reo a una audiencia de conciliación.

**SEGUNDO.** Mediante diligencia de siete de febrero de dos mil veintitrés, tuvo verificativo la audiencia de conciliación, sin la comparecencia de la parte demandada, por lo que se declaró fracasada la misma y se ordenó el emplazamiento fuera del recinto judicial.

**TERCERO.** El veintiuno de febrero de dos mil veintitrés, se desahogó la audiencia en la cual la parte demandada produjo contestación a la demanda entablada en su contra, por lo cual, en fecha cuatro de abril, tuvo lugar la audiencia de pruebas, la cual se suspendió, remudándose el ocho de junio de dos mil veintitrés, y seguidos los tramites de ley, en auto de once de diciembre de dos mil veintitrés, se ordenó turnar los autos para el

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



dictado del fallo en resolución de quince de septiembre de dos mil veintitrés.

## CONSIDERANDO

I. La sentencia definitiva decide el negocio en lo principal, por lo que deberá fundarse conforme a la letra de la ley o en su interpretación jurídica -jurisprudencia- y a falta de ambos, en los principios generales del derecho previstos en el sistema jurídico mexicano -expresa o implícitamente-.

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 14, último párrafo de la Constitución Federal, en relación con los numerales 352, 358 y 361 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

Para obtener fallo favorable a su interés, las partes deben liberarse de la carga de probar los hechos en que sustenten sus pretensiones, con base en los artículos 230 y 352 del Código Procesal.

*Artículo 230.- El actor debe probar los hechos constitutivos de sus acciones y el demandado los de sus excepciones.*

*Artículo 352.- La sentencia, al resolver la cuestión planteada, tratará de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas.*

II. Previo a emitir un pronunciamiento de fondo sobre la cuestión planteada, esta Autoridad debe sujetarse a las reglas establecidas en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles, las cuales imponen a estudiar, de oficio, estas cuestiones:

- a. Condiciones generales.
- b. Presupuestos procesales.
- c. Existencia de violaciones procesales.

Aunque es claro que el estudio de los presupuestos procesales realizado en el auto inicial no constituye cosa juzgada y, por tanto, un obstáculo para su nuevo análisis en esta sentencia definitiva.

En consecuencia, este Juzgador estima que los presupuestos procesales se encuentran satisfechos.

Tampoco se advierten la existencia de violaciones cometidas en el proceso que afecten las defensas de las partes y, que, por ende, trasciendan al resultado de este fallo.

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



III. De acuerdo con lo que disponen los artículos 147, 148, 149 y 194 del mencionado Código Adjetivo Civil para el Estado de Puebla, para obtener una sentencia favorable, en la demanda se deberá expresar con claridad la causa de pedir.

Es decir, que se determine claramente la pretensión en cuanto a su objeto -prestación que se exige- y su razón -fundamentos de hecho-.

De la lectura de los hechos narrados se advierte que las pretensiones son:

A. La declaración por parte de este Honorable Tribunal, de que las AREAS DE USO COMUN del condominio Comercial y de Servicios, denominado TORRES MÉDICAS ANGELÓPOLIS, e identificadas con los números 1, 2, 3, 4, 5, y 6 descritas en el hecho VI de esta demanda, han sido dispuestas y aprovechadas por el condómino CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. y su arrendataria CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., y en beneficio de estas.

B. Se condene a las demandadas a la restitución a favor de la Administración de Condóminos del Condominio Comercial y de Servicios denominado TORRES MÉDICAS ANGELÓPOLIS, de las seis áreas comunes de uso común que son descritas en el hecho VI de la presente demanda.

C. Se condene a las demandadas al pago de los daños y perjuicios causados a la Administración del Condominio Comercial y de Servicios denominado TORRES MÉDICAS ANGELÓPOLIS, por parte de las demandadas CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. y CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V. con motivo de la ilegal posesión, utilización, y construcción que se han realizado de las áreas de uso común, identificadas en esta demanda como AREAS 1, 2, 3, 4, 5, y 6, descritas en el hecho VI, en los términos en que se reclaman en el hecho VII.

D. Se condene a las demandadas a la demolición de bardas o de cualquier construcción erigida en las áreas de uso común, desinstalación de cualquier equipo, mecánico, eléctrico, electrónico, de ventilación y/o hidráulico o de servicio, que sea propiedad y uso exclusiva de las demandadas CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. y CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., identificadas como 1, 2, 3, 4, 5 y 6, descritas en el hecho VI de esta demanda, en un término no mayor a tres días a que cause ejecutoria la sentencia que en este juicio se dicte, y en caso de no hacerlo, la administración del condominio lo hará a costa de la parte demandada, ordenándose se permita el paso para tales efectos.

E.- Se condene a la parte demandada en este juicio, a permitir el paso a través de su área

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



privativa o acceso a las personas que con autorización de la Administración o Consejo de Vigilancia, todas las veces para la revisión, inspección o mantenimiento que se requiera, en las áreas de uso común de las AREAS 2, 3, 4, 5 y 6, descritas en el hecho VI de esta demanda, previa solicitud por escrito que la administración realice a la parte demandada CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., por conducto de su arrendataria CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V.

F.- El pago de los gastos y costas generados con motivo del trámite del presente juicio.

Funda la demanda en los siguientes hechos:

En fecha CINCO DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE, la moral denominada INMOBILIARIA SEGURA Y RENTABLE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, llevó a cabo la MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE UNA TORRE conformada de planta baja, mezanine, catorce niveles y pent-house, en los cuales se encuentran cincuenta y cinco locales comerciales y/o de servicios, sesenta y seis locales de servicio (consultorios); y debajo de los locales se encuentran tres sótanos integrados por ciento setenta y cuatro unidades privativas de estacionamiento, conformando así el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, marcado con el número oficial general tres mil quinientos siete (3507), del Periférico Ecológico, Reserva Territorial Atlixcáyotl del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, conocido como CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS TORRES MÉDICAS; acto jurídico que consta en el instrumento notarial número noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro (94,764) dentro del volumen número mil quinientos ochenta y seis (1,586) de fecha CINCO DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE otorgado ante la fe del Licenciado Fabián Gerardo Lara Said, Notario Público número diecinueve del Distrito Judicial de Puebla, Puebla; mismo que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Demarcación Territorial de Cholula, Puebla, bajo el folio real número 0262090 1 (cero, dos, seis, dos, cero, nueve, cero uno) de fecha trece de febrero de dos mil diecisiete.

En fecha TREINTA DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO se formalizó un contrato de compraventa en donde intervinieron, por una parte, INMOBILIARIA SEGURA Y RENTABLE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el entonces administrador único, Javier de Lope Francés, como parte vendedora, y como parte compradora CH MAC E INMUEBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, representada por los señores MIGUEL ISAAC KHOURY SIMAN y ARTURO GERARDO DACOSTA RUÍZ, dicho acto jurídico consta en instrumento notarial seiscientos noventa y cuatro (694) dentro del volumen cuatro (4) pasado ante la fe del Licenciado José Carlos Herrera Aguilera, titular de la Notaría Pública número doce de Celaya, Guanajuato.

El inmueble materia de la operación fue EL LOCAL 27 VEINTISIETE, DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, marcado con el número oficial general 3507 (TRES MIL QUINIENTOS SIETE), DEL PERIFÉRICO ECOLÓGICO, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCAYOTL, DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, conocida COMO

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENOMINADO TORRES MÉDICAS; local que se conforma por las siguientes áreas privativas:

A) LOCAL 27 VEINTISIETE, UBICADO EN EL NIVEL DE LA PLANTA BAJA, DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, marcado con el número oficial general 3507 (TRES MIL QUINIENTOS SIETE), DEL PERIFÉRICO ECOLÓGICO, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCAYOTL, DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, conocida COMO CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENOMINADO TORRES MÉDICAS.

Con una superficie total privativa de: 1,217.87 mil doscientos diecisiete metros ochenta y siete centímetros cuadrados, dentro de las siguientes medidas y linderos: AL NOROESTE: Con área exterior en 24.15 metros, veinticuatro metros quince centímetros. AL NORESTE: En tres tramos con vacío en 18.75 metros, dieciocho metros setenta cinco centímetros, con propiedad privada en 14.83 metros, catorce metros ochenta y tres centímetros y con área exterior en 12.55 metros, doce metros cincuenta y cinco centímetros. AL SURESTE: En seis tramos, con área exterior en 1.10 metros, un metro diez centímetros, con escaleras en 3.12 metros, tres metros doce centímetros, con elevadores, en 8.60 metros, ocho metros sesenta centímetros, con circulación interior, en 2.50 metros, dos metros cincuenta centímetros, con elevadores, en 6.00 metros, seis metros y con escaleras de emergencia en 6.69 metros, seis metros sesenta y nueve centímetros. AL SUROESTE: En dos tramos, con circulación exterior en 20.28 metros, veinte metros veintiocho centímetros y con propiedad privada en 26.80 metros, veintiséis metros ochenta centímetros.

B) LOCAL 27 VEINTISIETE, UBICADO EN EL NIVEL MEZZANINE, DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, marcado con el número oficial general 3507 (TRES MIL QUINIENTOS SIETE), PERIFÉRICO ECOLÓGICO, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCAYOTL, DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, conocida COMO CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENOMINADO TORRES MÉDICAS.

Con una superficie total privativa de: 786.17 setecientos ochenta y seis metros diecisiete centímetros cuadrados, dentro de las medidas y linderos siguientes: • AL NOROESTE: Con área exterior en 24.15 metros, veinticuatro metros quince centímetros. • AL NORESTE: En dos tramos con vacío, en 18.75 metros, dieciocho metros setenta y cinco centímetros y con propiedad privada en 9.68 metros., nueve metros sesenta y ocho centímetros. • AL SURESTE: En dos tramos, con vacío en 26.59 metros., veintiséis metros cincuenta y nueve centímetros y con circulación exterior en 5.05 metros., cinco metros cinco centímetros • AL SUROESTE: En dos tramos, con circulación exterior en 2.30 metros, dos metros treinta centímetros y con propiedad privada en 26.80 metros., veintiséis metros ochenta centímetros.

C) LOCAL 27 VEINTISIETE, UBICADO EN EL PRIMER NIVEL DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, marcado con el número oficial general 3507 (TRES MIL QUINIENTOS SIETE), PERIFÉRICO ECOLÓGICO, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCAYOTL, DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, conocida COMO CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENOMINADO TORRES

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



MÉDICAS con una superficie total privativa de: 1,964.21 un mil novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados, dentro de las siguientes medidas y colindancias: ● AL NOROESTE: Con vacío en 19.83 mis., diecinueve metros ochenta y tres centímetros. AL NORESTE: En cinco tramos con vacío en 46.10 metros, cuarenta y seis metros diez centímetros, con elevadores en 3.35 metros, tres metros treinta y cinco centímetros, con escaleras en 5.30 metros cinco metros treinta centímetros, con vacío en 8.51 metros, ocho metros cincuenta y un centímetros y con vacío en 8.79 mis, ocho metros setenta y nueve centímetros. ● AL SURESTE: Con vacío en 42.24 metros, cuarenta y dos metros veinticuatro centímetros. ● AL SUROESTE: En dos tramos, con área comercial en 20.65 metros, veinte metros sesenta y cinco centímetros y con vacío en 53.44 cincuenta y tres metros y cuarenta y cuatro centímetros

D) LOCAL 27 VEINTISIETE, UBICADO EN EL SEGUNDO NIVEL, DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS marcado con el número oficial general 3507 (TRES MIL QUINIENTOS SIETE), PERIFÉRICO ECOLÓGICO, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCAYOTL, DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, conocida COMO CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENOMINADO TORRES MÉDICAS, con una superficie total privativa de 2,226.12 dos mil doscientos veintiséis metros doce centímetros cuadrados, dentro de las siguientes medidas y colindancias: ● AL NOROESTE: Con vacío en 45.45 metros cuarenta y cinco metros cuarenta y cinco centímetros. ● AL NORESTE: Con vacío en 73.51 metros setenta y tres metros cincuenta y un centímetros. ● AL SURESTE: Con vacío en 51.17 metros, cincuenta y un metros y diecisiete centímetros. ● AL SUROESTE: En tres tramos, con vacío en 20.65 metros, veinte metros sesenta y cinco centímetros, con escaleras en 6.39 metros, seis metros treinta y nueve centímetros y con vacío en 47.05 cuarenta y siete metros cinco centímetros.

E) LOCAL 27 VEINTISIETE, UBICADO EN EL TERCER NIVEL, DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, marcado con el número oficial general 3507 (TRES MIL QUINIENTOS SIETE), PERIFÉRICO ECOLÓGICO, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCAYOTL, DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, conocida COMO CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENOMINADO TORRES MÉDICAS. Con una superficie total privativa de 2,159.84, dos mil ciento cincuenta y nueve metros ochenta y cuatro centímetros cuadrados, dentro de las siguientes medidas y colindancias: ● AL NOROESTE: Con vacío en 45.80 metros., cuarenta y cinco metros ochenta centímetros. ● AL NORESTE: Con vacío en 73.51 metros, setenta y tres metros cincuenta y un centímetros. ● AL SURESTE: Con vacío en 51.17 metros, cincuenta y un metros diecisiete centímetros. ● AL SUROESTE: En tres tramos, con vacío en 20.65 metros., veinte metros sesenta y cinco centímetros, con escaleras en 6.39 metros, seis metros treinta y nueve centímetros y con vacío en 47.05 metros, cuarenta y siete metros cinco centímetros.

La totalidad de los inmuebles referidos tienen un área privativa de construcción de 8,354.23 (ocho mil trescientos cincuenta y cuatro metros veintitrés centímetros cuadrados).

La parte compradora se obligó a destinar los locales que adquirió para el giro o uso exclusivo de HOSPITAL. En seguimiento a lo pactado, CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., en fecha tres de octubre de dos mil diecisiete, celebró contrato de arrendamiento con CENTRO

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



HOSPITALARIO, S.A. DE C.V., obligándose este último como arrendatario del propietario del inmueble, a operar en el local materia del arrendamiento y descrito en el hecho que antecede, una unidad hospitalaria bajo la denominación de "HOSPITAL MAC PUEBLA (MÉDICA AVANZADA CONTIGO)".

Del REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS", dice en sus artículos conducentes lo que a continuación se transcriben:

"ARTÍCULO 1.- El presente reglamento se expide en cumplimiento a lo dispuesto por la LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA y es de observancia general y obligatoria para todos los Condóminos propietarios o usuarios que por cualquier motivo o circunstancia, ocupen uno o mas locales o consultorios del edificio en condominio denominado "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS". EL PRESENTE Reglamento tiene la finalidad de regular las actividades comerciales que se desarrollarán en el Condominio "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS", situado en el predio urbano ubicado EN PERIFÉRICO ECOLÓGICO 3507, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCAYOTL, EN EL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, ESTADO DE PUEBLA."

"ARTICULO 2.- Todos los Condóminos propietarios, así como los ocupantes de cualquier Local Comercial o Consultorio de los del Condominio "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS" están obligados a sujetarse a la LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, A la Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio y al presente Reglamento." En su parte conducente el artículo 3, a la letra dice:

"ARTÍCULO 3.- Para los efectos de la aplicación del presente reglamento se establecen para fines explicativos mas no limitativos las siguientes definiciones:

AREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMUN. - Significa las superficies delimitadas por la Escritura de Régimen de Propiedad en Condominio y el presente Reglamento para la prestación de diversos servicios de compra y venta de bienes y mercancías, y atención al público en general como de "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS", incluyendo las áreas de aprovechamiento común o general, dentro de las que se encuentra corredores, pasillos de servicio, escaleras, explanadas, etc.

AREAS Y BIENES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL. - Son las partes del condominio que no son de propiedad común y cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirá por cualquier título legítimo a los condóminos. Son básicamente los consultorios y locales, así como las instalaciones propias de cada local."

"ARTÍCULO 8.- Cada condómino será copropietario de los Bienes Comunes en proporción al valor de su parte privada, que se determina en la Escritura Constitutiva."

"ARTICULO 10.- Todos los condóminos que celebren contrato de arrendamiento con terceros respecto de su LOCAL COMERCIAL Y/O CONSULTORIO, se obligan por el contrato respectivo de arrendamiento al cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas convenidas en el mismo, al cumplimiento del presente Reglamento Interno, así como a observar lo dispuesto por la Administración a través de las circulares, instructivos, notificaciones y/o requerimiento que emita el Administrador o titulares de la misma."

"ARTÍCULO 14.- Ningún condómino podrá utilizar áreas

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



comunes o ajenas a su LOCAL y/o Consultorio, ni podrá ampliar el área rentable del Local Comercial Y/O Consultorio si la autorización previa y por escrito del administrador. Asimismo, queda prohibida la subdivisión del consultorio para el uso de dos o mas médicos de manera simultánea.”

“ARTÍCULO 19.- Los condóminos deberán permitir el paso o acceso del área que ocupan a las personas que con autorización de la Administración o Consejo de Vigilancia se encarguen de efectuar la reparación, revisión, inspección o mantenimiento que se requiera para el bien funcionamiento o aspecto del condominio “TORRES MEDICAS” o por cualquier otro motivo legal.” “

ARTÍCULO 23.- El Condómino u ocupante de un LOCAL COMERCIAL o CONSULTORIO no podrá modificar el exterior del local sin el consentimiento previo, por escrito, del Administrador. No podrá realizar construcciones que alteren la estructura y dimensión del local. Ni podrá subdividirlo salvo previa autorización por parte de la Administración.”

“ARTICULO 44.- Ningún propietario podrá realizar obra alguna en los bienes comunes”

Ante el contenido de los anteriores numerales en cita, todos ellos del Reglamento de Condominio, Administración, Operación y Funcionamiento del Edificio “TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS” que corre agregado al Régimen de Propiedad en Condominio, ningún condómino puede tener como uso exclusivo y para su beneficio, ÁREAS DE USO COMUN del condominio, pues como el propio reglamento dispone, las superficies delimitadas por la Escritura de Régimen de Propiedad en Condominio y el presente Reglamento para la prestación de diversos servicios de compra y venta de bienes y mercancías, y atención al público en general como de “TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS”, incluyendo las áreas de aprovechamiento común o general, dentro de las que se encuentra corredores, pasillos de servicio, escaleras, explanadas, etc,

SON BIENES DE USO COMÚN; por ende, si el condómino CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. y su arrendataria y actual poseedora del área privativa identificada como local 27 del Condominio denominado TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS, CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V. conocido como HOSPITAL MAC, han estado USANDO Y DISPONIENDO de las áreas comunes que posteriormente describiremos, sin autorización alguna por escrito de la administración del condominio, aún teniendo pleno conocimiento del contenido del REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO “TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS, se encuentra haciendo uso de seis áreas de uso común, es decir, violentan el contenido de los artículos 14, 23, 32, 44 y 49 del citado reglamento así como los derechos de copropiedad de los demás condóminos.

La invasión, utilización y aprovechamiento de las seis áreas comunes que se describen en el hecho VI de ésta demanda, les consta a los señores JULIO LOPEZ RODRIGUEZ, con domicilio en calle Fray Martin de la Coruña número ocho mil ciento sesenta y dos, Colonia Tres Cruces, Puebla, Puebla; y MARIO ALBERTO CERVANTES GONZALEZ, con domicilio en Calle Cinco oriente número mil seiscientos once, interior quince, Colonia Azcarate, en Puebla, Puebla, quienes declararán de viva voz ante ésta autoridad judicial que tanto el condómino CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., y CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., son quienes usan, disponen y disfrutan de las seis áreas comunes que en

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



este juicio se reclaman.

Las hoy demandadas CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. y CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., han violentado el REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS, y por ende, han incurrido en responsabilidad frente a la administración del condominio comercial y de servicios denominado TORRES MÉDICAS ANGELÓPOLIS, por lo siguiente:

- Al no haber respetado el condómino, ni su arrendatario el Reglamento de Condominio, Administración, Operación y Funcionamiento del Edificio "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS",
- La inobservancia de las disposiciones del Reglamento de Condominio, Administración, Operación y Funcionamiento del Edificio "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS", desde el momento en que CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. como condómino, y CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., hicieron uso de áreas de uso común, copropiedad de todos los condóminos del condominio, utilizando dichas áreas comunes como una extensión de su área privativa;
- Por haber modificado el frente de su área privativa, ello a través de la incorporación de un área común al área privativa identificada como local 27, en su planta baja, incrementando así su superficie, aprovechándose de un área de uso común, fuera de su área privativa;
- Al haber erigido construcción sobre área de uso común para la instalación de un elevador de uso exclusivo de los demandados y sin autorización de la Administración, alterándolos espacios a su alrededor del área de uso común invadida;
- Porque el condómino CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., sin autorización o derecho alguno, ha realizado obras de construcción sobre superficies de áreas comunes, para beneficio de ésta y su arrendataria CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V. también conocida como HOSPITAL MAC, y por último,
- Porque ante las violaciones a los artículos antes transcritos, así como por el cúmulo de violaciones a los mismos ya señalados, tanto el condómino como su arrendataria, han causado desperfectos y daños al condominio al que pertenecen, específicamente sobre las áreas comunes, por lo que su enmienda debe estar a cargo exclusivo de las hoy demandadas.

Descritas las violaciones cometidas, tanto por el condómino como por el arrendatario de ésta, no existe lugar a duda que ambos, CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., y CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V. también conocida como HOSPITAL MAC, han dejado de observar el Reglamento de Condominio, Administración, Operación y Funcionamiento del Edificio "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS", haciéndose exigible mediante el presente juicio, la restitución de las áreas comunes que se reclaman en este juicio, dejándolas en el estado en que se encontraban, todo ellos a costa de las hoy demandadas, pues las áreas de uso común, que ilegalmente ha dispuesto las demandas para beneficio propio, son copropiedad de todos los condóminos que conforman el condominio, en proporción al valor de su área privativa correspondiente, tal y como lo señala el artículo 8 del propio reglamento del condominio, en consecuencia, un condómino se encuentra impedido para aprovechar para su beneficio y aprovechamiento, las superficies de las áreas comunes en perjuicio de los demás copropietarios condóminos, de ahí que la exigibilidad de restitución de las áreas comunes es procedente, motivada y fundada.

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



V.- Sin embargo, si lo anterior no fuere suficiente, y derivado de la actitud del condómino CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., como de su arrendatario, ante la notoria violación al reglamento del condominio, como se desprende por asamblea de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno que obra en la copia certificada del Acta de Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio Comercial y de Servicios denominado "TORRES MÉDICAS ANGELÓPOLIS" también conocido como "TORRES MEDICAS", que obra en el testimonio número cuarenta y siete mil noventa y cinco, volumen número quinientos veintiocho de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, pasado ante la fe de la Licenciada MARIA EMILIA SESMA TELLEZ, Notario Público número Tres de las de la Ciudad de Cholula, Puebla, en el "PUNTO QUINTO", se tomaron los siguientes acuerdos, mismos que se transcribe para mayor precisión la parte conducente:

PRIMERO.- La asamblea por unanimidad de votos, determinó que la persona moral denominada CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. condómino propietario del HOSPITAL MAC, de manera indebida y sin autorización expresa o por escrito del Condominio se encuentra haciendo uso de seis áreas de uso de seis de uso común del Condominio antes enlistadas, con las medidas y superficies que se encuentra plenamente identificadas y delimitadas en los planos que se adjuntan como Anexo al Acta de la presente Asamblea de Condóminos que se redacte, las cuales originalmente fueron proyectadas como áreas de uso común, sin embargo el referido Condómino invasor se encuentra utilizándola como área privativa para uso personal.

SEGUNDO.- La asamblea determinó, aprobó y autorizó por unanimidad de votos, que a través del Administrador del Condominio o en su caso de los apoderados que se designen por la presente Asamblea, se inicien las acciones legales correspondientes en contra del condómino que actualmente ocupa arbitraria e ilegalmente las áreas de uso común pertenecientes al condominio, a fin de recuperar la posesión de las mismas, y a su vez el cobro de los daños y perjuicios que se hayan causado y/o se causen con posterioridad a la presente asamblea al Condominio.-

TERCERO.- La asamblea determinó y aprobó por unanimidad de votos, que en caso de que algún condómino se encuentre interesado en arrendar alguna de las seis áreas de uso común antes enlistadas, y pertenecientes al Condominio denominado "TORRES MÉDICAS ANGELÓPOLIS" deberá pagar por concepto de renta la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) mensuales, por metro cuadrado, y en este acto la Asamblea de Condóminos instruye al Administrador del Condominio para que en caso de que algún condómino desee arrendar alguna de las seis áreas de uso común o en su defecto, la totalidad de estas, proceda a celebrar el respectivo contrato de arrendamiento con el Condómino interesado, en el precio autorizado en esta asamblea debiéndose arrendar al menos por la vigencia de un año forzoso para ambas partes.

Como del mismo punto QUINTO de la orden del día, a tratar en la Asamblea de Condóminos del Condominio Comercial y de Servicios Torres Médicas Angelópolis, desahogada el día treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, se desprende en su parte conducente que las áreas de uso común que han sido invadidas por la persona moral denominada CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. condómino propietario del HOSPITAL MAC, describe las áreas comunes de la siguiente manera:

AREA 1.- Con una superficie de 83.93 metros cuadrados, que

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



originalmente fue proyectada como un acceso al Condominio, sin embargo, se utiliza actualmente como área privativa ya que se encuentra ocupada como recepción del Hospital MAC PUEBLA y no se puede acceder al condominio por dicha área, ya que fue delimitada con vidrio templado que permite el acceso al inmueble, área que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 16.05 m con local 27 (zona hospitalaria planta baja); AL SURESTE: 5.05 m con parte del local 27; AL SUROESTE: en 5 medidas, 7.75 m con zona de acceso (área común, rotonda exterior de llegada), continua en un contorno a una columna estructural nen 0.90 m por 0.90 m (como se muestra en el dibujo) y por último en 7.75m con acceso (área común, rotonda exterior de llegada); AL NOROESTE: 5.05 m con parte del local 27.

AREA 2.- Con una superficie de 18.03 metros cuadrados, la cual originalmente estaba destinada como un área de uso común del Condominio, el cual tienen las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 12.78 m con propiedad particular (muro de colindancia del estacionamiento de la Universidad Anahuac); AL SURESTE: 0.09 m con arista estructural del propio edificio del Hospital o inmueble; AL SUROESTE: 12.25 m con local 27 (zona hospitalaria), y AL NOROESTE: 2.49 m con parte del local 27. ANEXO PLANO QUINTO AREA 3.- Con una superficie de 39.56 metros cuadrados, la cual originalmente estaba destinada como un área de uso común del Condominio, sin embargo, se utiliza actualmente como área de máquinas del HOSPITAL MAC PUEBLA, tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 19:00 m con propiedad particular (muro de colindancia del estacionamiento de la Universidad Anahuac), AL SURESTE: 0.37 m con arista estructural (parte del local 27) cona hospitalaria, AL SUROESTE: 18.66 m con local 27 (zona hospitalarias) y AL NOROESTE 3.94 m con área verde con área verde que pertenece la zona exterior hospitalaria.

AREA 4.- Con una superficie de 119.25 metros cuadrados, la cual es un área común destinada originalmente como área verde, pero que actualmente es utilizada por el HOSPITAL MAC PUEBLA, como área de equipamiento, desechos tóxicos y cilindros de oxígeno, así como acceder al cuarto de máquinas que se encuentra en el área descrita en el punto inmediato anterior, el cual tienen las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 4.34 m con propiedad particular (muro de colindancias del estacionamiento de la Universidad Anahuac); AL SURESTE: en 7 medidas: 1.- 3.94 m con área 3 (patio de mantenimiento triangular), 2.- 0.09 m columna estructural, local 27, 3.- 0.30 m columna estructural, local 27, 4.- 0.09 m columna estructural, local 27, 5.- 22.77 m local 27, 6.- 0.05m local 27, y 7.- 1.08 m local 27; AAL SUROESTE: 4.36 m con local 27 (zona hospitalaria) y AL NOROESTE: 3.94 m con propiedad particular.

AREAS DE USO COMUN EN PLANTA SÓTANO PRIMER NIVEL, AREA 5.- Con una superficie de 22.86 metros cuadrados, destinada como área de estacionamiento, misma que actualmente está ocupada como área privativa, para el funcionamiento de un elevador de servicios, el cual da acceso al área de vestidores, regaderas, lavandería y Medicina Nuclear, el que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 7.05 m con cajones de estacionamiento 26, 27 y 28 del sótano 1, AL SURESTE 4.31m con área vacía por trabe estructural del sótano 1 inmediatamente después cajones 29 y 41, AL SUROESTE: 7.32m con área vacía perteneciente al mismo predio y AL NOROESTE: 2.33m con isla – banqueta de estacionamiento del mismo piso del sótano 1.

AREA 3. Con una superficie de 39.56 metros cuadrados, la cual originalmente estaba destinada como un área de uso

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



común del Condominio, sin embargo, se utiliza actualmente como área de máquinas del HOSPITAL MAC PUEBLA, el tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 19.00 m con propiedad particular (muro de colindancia del estacionamiento de la Universidad Anahuac) AL SURESTE: 0.37 m con arista estructural (parte del local 27) con hospitalaria, AL SUROESTE: - 18.66 m con local 27 (zona hospitalarias) y AL NOROESTE 3.94 - m con área verde con área verde que pertenece la zona exterior hospitalaria.

AREA 6.- Con una superficie de 78.06 metros cuadrados, la cual es un área común destinada originalmente como estacionamiento, pero que se actualmente está siendo utilizada como área privativa de cuarto de máquinas y transformadores del Hospital Mac Puebla, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 24.70m con suelo o terreno natural del estacionamiento de la Universidad Anahuac), AL SURESTE: sin medida, es una arista aguda de un triángulo, y AL SUROESTE: en cuatro medidas partiendo de la arista sureste, tal y como se muestra en el dibujo: 1.- 0.25m pasillo de carros en sótano 1, 2.- 19.75m área vacía entre 4 columnas que aloja un solo cajón de estacionamiento, el número 22, 3.- 5.26m área vacía por trabe estructural, inmediato después cajón número 3 de estacionamiento sótano 1, y, 4.- 4.26m área vacía por trabe estructural, inmediato después cajón número 4 de estacionamiento sótano 1; y AL NOROESTE: 9.87m con suelo o terreno natural de propiedad particular, ya que estamos describiendo una pared del sótano de estacionamiento

Así las cosas, tomando en consideración el acuerdo TERCERO, del punto QUINTO de la orden del día, en que se aprobó cobrar la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) mensual, por metro cuadrado respecto del área común que ocupa CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. a través de su arrendataria CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V.; respecto de aquellas áreas antes descritas, que incorrectamente ocupan; por lo que en el supuesto caso de que pretendan ocuparlas, estas deberán celebrar contrato de arrendamiento respectivo de aquellas áreas que así les interese.

Atendiendo al acuerdo único del punto SEXTO de la orden del día desahogado en la Asamblea General Ordinaria de Condominios del Condominio Comercial y de Servicios denominado TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS y lo dispuesto en los artículos 14, 23, 32, 44 y 49 del REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS, a través de éste juicio se reclama a las hoy demandadas CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. y CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V. las seis áreas comunes descritas en el hecho que VI que antecede; pues ocupan y erigieron construcción sobre las áreas comunes del sótano primer nivel, identificadas como AREA 5 y AREA 6: AREA 5, ubicada frente a los cajones de estacionamiento identificados con los números S26, S27 y S28, con una superficie de 22.86 m<sup>2</sup>, en que las demandadas, ELIGALMENTE INSTALARON UN ELEVADOR PARA USO EXCLUSIVO DEL HOSPITAL MAC y/o CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V. AREA 6, ubicada frente a los cajones de estacionamiento identificados con los números S1, S2, S3 y al costado derecho del cajón S4, en donde las hoy demandadas ilegalmente erigieron una barda para restringir el acceso a dicha área común, con puerta de acceso controlado por las hoy demandadas, e instar en su interior un cuarto de máquinas y generador auxiliar de energía eléctrica para uso exclusivo de CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A.

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



DE C.V., también conocido como HOSPITALES MAC. Así mismo, respecto de las demás áreas de uso común, las demandadas han dispuesto de su superficie para uso exclusivo y beneficio propio sin autorización alguna de la administración del condominio, como es: EL AREA 1, diseñado originalmente como bahía de acenso y descenso de personas a la zona hospitalaria, hoy CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., cuya superficie fue invadida por la parte demandada en este juicio, ampliando el área de la recepción del Hospital Mac a través de un ventanal y puertas de acceso. EL AREA 2, es una superficie que se encuentra ubicada al lindero Noreste y sureste (parte posterior de la zona hospitalaria, extremo derecho) del local 27, planta baja, propiedad del condómino HC MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., el cual está diseñado como patio de mantenimiento triangular con piso, con pendiente hacia una tarjea central del mismo, en que se presume se encuentre un ducto de aire al exterior que alimenta las plantas del edificio hospitalario Mac. EL AREA 3, es un patio de mantenimiento triangular con piso, superficie que se encuentra ubicada a la zona exterior noreste del Hospital Mac. EL AREA 4, es una superficie que fue diseñada y determinada en proyecto como área verde, y se encuentra ubicada en la zona exterior noroeste del Hospital Mac. EL AREA 5, es una zona vacía ubicada en el piso de estacionamiento del sótano uno, conformado en una arista de dos muros, y tres columnas estructurales, en donde las demandadas instalaron un elevador para uso exclusivo del Centro Hospitalario Mac, S.A. de C.V., a través del cual el personal de éste tiene acceso al área de vestidores, regaderas, lavandería y medicina nuclear de Hospital Mac. EL AREA 6, se encuentra ubicada en el área de estacionamiento sótano 1, como área común vacía de terreno sólido, fuera de los límites del sótano, pero dentro del terreno o predio del condominio, en donde las demandadas erigieron tres muros para delimitar el área e instalaron una ventana de ventilación.

Así las cosas, a las demandadas se reclama la inmediata DESINSTALACIÓN DEL ELEVADOR QUE SE ENCUENTRA INSTALADO EN EL ÁREA 5, ASÍ COMO LA DEMOLICIÓN DE LOS MUROS IRREGULARMENTE ERIGIDOS EN LAS ÁREAS 5 Y 6 DESCRITAS POR LAS HOY DEMANDADAS, Y DESINSTALACIÓN DE TODO EQUIPO Y DEMOLICIÓN DE CUALQUIER OBRA QUE HAYAN ERIGIDO Y ALTERADO EL DESTINO DE LAS ÁREAS COMUNES PARA OBTENER UN BENEFICIO DE SU INDIVISO, Y EN CASO DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO DE TRES DÍAS, UNA VEZ QUE CAUSE EJECUTORIA LA SENTENCIA QUE SE DICTE EN ESTE JUICIO, MI PODERDANTE ESTARÁ FACULTADA EN HACERLO, TODO ELLO A COSTA Y ENCARGO DE LAS MISMAS, LO QUE SE CUANTIFICARÁ EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA;

En consecuencia de lo ya descrito, solicito de esta honorable autoridad judicial, se sirva, en la sentencia definitiva que en derecho proceda, condenar a las demandadas al pago de los daños y perjuicios ocasionados al Condominio Comercial y de Servicios denominado Torres Médicas Angelópolis, por la invasión de las seis áreas de uso común del condominio que han quedado descritas en el hecho VI que antecede, por parte del condómino CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., y por su arrendataria CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., se configura en el supuesto de las fracciones II, y VIII del artículo 1961 del Código Civil del Estado de Puebla, mismo que en su parte conducente dice: "ARTÍCULO 1961.- Son ilícitos: II.- Los hechos cometidos con dolo o culpa y que no queden comprendidos en la fracción anterior; VIII.- Los hechos ejecutados con mala fe;"

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



Recordemos que el Reglamento de Condominio, Administración, Operación y Funcionamiento del Edificio "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS", en sus artículos 32, 44 y 49, ya transcritos anteriormente,

En consecuencia, el uso y aprovechamiento indebido de las hoy demandadas CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., y por su arrendataria CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., de las áreas comunes que se reclaman en el presente juicio, ha producido daños a la Administración del Condominio "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS", siendo afectado el mismo en el patrimonio que lo compone, en contravención del propio reglamento que rige a los condóminos.

Para la cuantificación de los perjuicios, que se traducen en la privación de cualquier ganancia lícita que mi representada ha dejado de percibir por la ilegal ocupación y construcción, e instalación de equipo para beneficio de las demandadas, las mismas deberán de calcularse a razón de \$500,00 (QUINIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL) por metro cuadrado, TAL Y COMO FUE APROBADO EN EL RESOLUTIVO TERCERO DEL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA de la Asamblea General Ordinaria de Condóminos de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno; del Condominio Comercial y de Servicios denominado TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS, por el total de 361.67 m<sup>2</sup>, que es la suma de las áreas de uso común que ilegalmente ocupa y utiliza las demandadas, cuyo equivalente es por la cantidad de \$180,835.00 (CIENTO OCHENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) mensual, a partir del día uno de junio de dos mil veintiuno y hasta la fecha en que desocupe las seis áreas descritas en el hecho VI, o celebre, en caso de que así sea su deseo, contrato de arrendamiento respecto de las mencionadas áreas de uso común.

Por su parte el reo **CH MAC E INMUEBLES S.A.P.I. DE C.V.**, y la persona moral denominado **CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A DE C.V.**, a través de su apoderado general **ALBERTO DELGADO MACCISE**, al producir contestación a la demandada opuso las siguientes excepciones, las cuales de conformidad con el numeral 355 del Código Procesal Civil son de estudio preferente a la acción:

*"Artículo 355.- Si las excepciones procesales resultan fundadas, el Juez decretará la improcedencia de la acción y el sobreseimiento de la causa, dejando a salvo los derechos del actor, a no ser que la Ley disponga en otro sentido. Si las excepciones resultan infundadas, el Juez decidirá el fondo del negocio."*

**LA FALTA DE PERSONALIDAD**, sustentándola en que la persona que comparece en representación del Condominio Comercial y de Servicios Denominado Torres Médicas Angelópolis, pretende acreditar su calidad con el instrumento cuarenta y siete mil noventa y cinco otorgado por la Notaria Pública número tres de la Ciudad de Cholula, en la que se protocolizó el acta de Asamblea de condóminos de data treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, pues los acuerdos primero y segundo, relacionado

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



con el noveno punto de la orden del día se autorizó a Pablo Canals Flores para que representara al condominio accionante, ello es ilegal, pues la representación del Condominio corresponde única y exclusivamente a su administrador y la Asamblea General de Condóminos no cuenta con facultades para otorgados poderes, por ende carece de personalidad Pablo Canals Flores

La parte de la excepción es infundada.

Se debe de precisar que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha arribado a la conclusión que el administrador de un condominio necesita autorización previa de la asamblea general de condóminos para poder entablar un procedimiento judicial en contra de los condóminos que no han cumplido con sus obligaciones.

Lo anterior es así, ya que si bien es cierto, a dicho administrador le corresponde iniciar precisamente los procedimientos administrativos o judiciales en contra de los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la ley, a la escritura constitutiva y al reglamento; sin embargo, tal disposición no puede interpretarse en el sentido de que por ese solo hecho, el administrador cuenta con facultades para entablar un procedimiento judicial en contra de los condóminos, pues, en todo caso, depende de la asamblea, precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento de cada condominio.

Ahora bien, debe de puntualizarse que, la Asamblea de Condóminos es el organismo supremo que regula la administración del régimen de propiedad en condominio, ello, con fundamento en el numeral 33, de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio:

Artículo 33.- La administración del condominio corresponde a la Asamblea de Condominio, las asambleas serán de dos tipos: generales y extraordinarias; para su celebración se observarán las siguientes disposiciones:

- I.- Las generales se celebrarán por lo menos cada seis meses y tanto éstas como las extraordinarias, cuantas veces sean convocadas conforme a esta Ley y al reglamento interior;
- II.- Cada condómimo gozará de un voto por unidad de propiedad exclusiva del total del bien condominal;
- III.- La votación será nominal y directa, la cual podrá delegarse a un representante que se acreditará mediante carta poder firmada por el mandante y dos testigos. En ningún caso una sola persona podrá representar a más de tres condóminos;
- IV.- Las resoluciones de la Asamblea, se tomarán por mayoría simple de los condóminos, cuando a ésta asistan el 50% más uno de los condóminos o de sus representantes, en términos de

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



la presente Ley, excepto en los casos en que la Ley y el reglamento interior establezcan una mayoría especial;

V.- De las sesiones se llevará un libro de actas que deberá contener al menos: lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, acuerdos y desarrollo de la Asamblea; para su validez el acta deberá presentarse y registrarse ante la autoridad municipal competente en un término no mayor de diez días después de celebrada la Asamblea;

VI.- La convocatoria deberá realizarse con diez días de anticipación para el caso de asambleas generales, y cinco para las asambleas extraordinarias, debiendo incluirse en ella el lugar, día y hora de celebración, así como el orden del día;

VII.- Para declarar válida una asamblea celebrada en primera convocatoria, deberá contarse cuando menos con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los condóminos o sus representantes en términos de la presente Ley, en caso de una segunda convocatoria se declarará válida con los asistentes;

VIII.- Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley:15 a) El Administrador o Comité de Administración, b) La Mesa Directiva, c) Cuando menos el 40% del total de los condóminos acreditando la convocatoria ante la Administración y la Mesa Directiva del Condominio;

IX.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea se considere necesario, se podrá solicitar la presencia de un Notario Público; y

X.- Las reglas para la convocatoria, organización y desahogo de las Asambleas se sujetarán a lo previsto en esta Ley, la escritura constitutiva y su reglamento interior.

Las determinaciones y acuerdos tomados por la asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y residentes.

En la asamblea ordinaria de treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, la asamblea de condominios determino otorgar poder para pleitos y cobranzas entro otros a Pablo Canales Flores, para iniciar juicios en representación del condominio hoy accionante, tal determinación fue adoptada por la Asamblea de Condóminos y al tenor del cardinal 76 del Reglamento que rige al condominio accionante, los acuerdos tomados por la mayoría son válidos:

ARTÍCULO 76. Los Acuerdos de Asamblea se tomarán válidamente por la mayoría de votos excepto en casos en que este Reglamento o la Ley de Condóminos exija una mayoría especial o la unanimidad.

En esa guisa, para que la Asamblea tome una determinación que afecte a los intereses de los condóminos se necesita de una mayoría del cincuenta y uno por ciento del indiviso, y en la citada asamblea ordinaria se tuvo un quórum del cincuenta y seis por ciento de los condóminos, ante ello los acuerdos tomados son válidos y vinculantes para todos los condóminos.

En esa tesitura, existe el acuerdo, de treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, en el cual el órgano supremo del condominio confirió poder al hoy promovente, para iniciar procedimientos a nombre del multicitado condominio, por consiguiente, cuenta con facultades para promover, al tenor

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



del siguiente criterio:

Registro digital: 160433

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 129/2011 (9a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro IV, Enero de 2012, Tomo 3, página 2245

Tipo: Jurisprudencia

**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).** El referido artículo 43, únicamente establece -como marco referencial-, un desplegado de obligaciones y facultades relativas al administrador; entre ellas la de iniciar procedimientos en contra de los condóminos que incumplan con sus obligaciones y/o incurran en violaciones a la ley, a la escritura del condominio o a su reglamento, pero es siempre la asamblea la que precisa las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento de cada condominio, tal como lo dispone el artículo 35, fracciones IV y XI de la referida legislación. De lo anterior se desprende que el administrador de un condominio necesita autorización previa de la asamblea general de condóminos, para poder entablar un procedimiento judicial en contra de aquellos que no han cumplido con sus obligaciones.

Respecto a la parte de la excepción, tocante a que la asamblea contiene vicios al no reunirse el quorum necesario, es infundada.

Del numeral 33 del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Puebla, se observa que la Asamblea Ordinaria, para ser válida debe ser presenciada por mínimo el cincuenta por ciento de los condóminos, la convocatoria debe ser con al menos diez días de anticipación, y los acuerdos o determinaciones tomados obligan a todos los condóminos incluyendo los ausentes y residente.

Lo anterior, salvo que el reglamento interior del régimen de propiedad en condominio determine otra cuestión, por ello, es menester traer a colación que estatuye el Reglamento del Condominio, Administración, Operación y funcionamiento del edificio "Torres Medicas Angelópolis"

El citado reglamento en el capítulo V, denominado DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS, establece la forma de instaurar una asamblea ordinaria y los requisitos para que los acuerdos y determinaciones adoptadas sean vinculantes para todos los condóminos aun y cuando no acudieran a la misma.

El artículo 73, 74, 75, 76, del multicitado reglamento del condominio establece los requisitos para instaurar una asamblea ordinaria, siendo los siguientes:

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



ARTÍCULO 73. Las Convocatorias deberán ser suscritas por el Administrador y deberán contener la Orden de Día, lugar donde habrá de celebrarse dentro del edificio del Condominio y hora en que tendrá verificativo la Asamblea y la indicación de que es: Primera o Segunda Convocatoria. Las Convocatorias deberán ser publicadas en el Periódico de mayor circulación en la zona metropolitana existente entre la Ciudad de Puebla y San Andrés Cholula y deberán ser colocadas de manera visible en los accesos del condominio "TORRES MÉDICAS", cuando menos con cinco días de anticipación a la fecha señalada para Asambleas Extraordinarias y con diez días de anticipación a la fecha señalada para Asambleas Ordinarias. En Caso de suma urgencia, se convocará a Asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan. El Administrador, tendrá siempre a la vista de los Condóminos y de los Acreedores registrados, el libro de Actas y les informará por escrito a cada uno, de las resoluciones que adopte la Asamblea.

ARTÍCULO 74. Al iniciar la Sesión; los asistentes decidirán por mayoría de votos, el Condómino que fungirá como Presidente de la Asamblea, a continuación, el Presidente de la Asamblea designará escrutadores y un Secretario quien levantará el Acta de la Asamblea en el Libro autorizado, en el que se inscribirán las Actas por orden cronológico y las que previa aprobación de la Asamblea serán autorizadas por el propio Secretario de la Asamblea y por escrutadores.

ARTÍCULO 75. Cuando la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria se celebre a virtud de primera Convocatoria, se requerirá un quórum del 51% de la totalidad de los Condóminos, computada de acuerdo al porcentaje de indiviso de que sean titulares en el condominio, cuando se realice por segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada con el número de Condóminos que concurran y los acuerdos se tomarán por el voto de la mayoría de los presentes.

ARTÍCULO 76. Los Acuerdos de Asamblea se tomarán válidamente por la mayoría de votos excepto en casos en que este Reglamento o la Ley de Condóminos exija una mayoría especial o la unanimidad.

Los requisitos en específico son:

- a) la convocatoria debe ser suscrita por el Administrador,
- b) contener la orden del día, lugar de se ha de celebrar y si es primera o segunda asamblea,
- c) Ser publicada en el periódico de mayor circulación de la zona metropolitana de Puebla y San Andrés,
- d) colocarse de manera visible en los accesos del condominio,
- e) cinco días de anticipación para asamblea extraordinaria y diez días para ordinaria,
- f) se requerirá del quórum del cincuenta y uno por ciento del indiviso,
- g) constar con la asistencia del administrador y comité de vigilancia.

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



Como se anticipó en líneas que anteceden, la convocatoria cumplió con los requisitos antes señalados, como se procede a exponer:

La convocatoria de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, en la cual se convoca a la Asamblea Ordinaria del Condominio Comercial y de Servicios denominado Torres Medicas Angelópolis, del día treinta y uno de mayo del referido año, fue convocada por José Francisco Gerardo Pumarada Carbajal, quien funge como Administrador del multicitado condominio personalidad que no fue debatida por las partes, ante ello, se cumple el requisito.

Se contiene la orden del día, misma que se compone de quince puntos, también se determinó la fecha en que tendría lugar y hora, siendo el lunes treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, a las quince treinta horas para la asamblea ordinaria y en caso de no tener el quorum la asamblea extraordinaria se establecería a las dieciséis hora del mismo día, el lugar sería el área de Food Court del Condominio y de servicios denominado Torres Medicas Angelópolis, ubicado en el número oficial general 3507, Periférico Ecológico, Reserva Territorial Atlixcáyotl, municipio de San Andrés Cholula. ,

La publicación de la convocatoria se realizó en el Periódico el Sol de Puebla, el día jueves veinte de mayo de dos mil veintiuno, cumpliendo con los requisitos de ser publicado en el diario de mayor circulación de la zona metropolitana de Puebla y San Andrés Cholula, de igual forma median los diez días para ser asamblea ordinaria y en exceso los cinco para ser extraordinaria.

A fin de ser colocada de manera visible en los accesos del condominio, obra la fe de hechos de data diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, protocolizada por la Notaria Público número tres de la Ciudad de Cholula.

El último requisito de validez del acta de asamblea (quórum del cincuenta y uno por ciento del indiviso), se cumplieron pues de la multicitada acta de asamblea ordinaria se observa que el quorum fue del cincuenta y seis punto dos mil novecientos catorce por ciento del indiviso de propiedad del condominio.

No hay duda, el acta de asamblea de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno no cuenta con vicio alguno.

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



La excepción de oscuridad de la demanda, fundándola en que la demanda carece de circunstancias de tiempo modo y lugar, es infundada.

Este juzgador especifica que, la oscuridad en la demanda se actualiza en el momento en que la demanda incoada, no determina las circunstancias de tiempo, modo y lugar lo que origina que el parte reo se encuentre en un estado completo de indefensión.

Como se observa en el expediente principal, la parte demandada contesto todos y cada uno de los hechos de la demanda y en ese entendido opuso las excepciones que consideraba acordes a sus defensas.

Aunado a que, la procedencia de la excepción de oscuridad y defecto al plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma que se imposibilite atender ante quien se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales; de esta suerte si de la lectura del escrito correspondiente se advierte que se precisó el nombre del actor y del demandado; así como que la demanda se enderezó con el fin de reclamar diversas prestaciones y, además agregó los fundamentos legales en que apoya su petición, la demanda en acorde con los requisitos legales.

Como se observa del siguiente criterio:

*Registro digital: 210330*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Octava Época*

*Materias(s): Laboral*

*Tesis: V.1o. J/29*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 81, Septiembre de 1994, página 62*

*Tipo: Jurisprudencia*

**OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA.** *Para la procedencia de la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de oscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla.*

La excepción de falta de acción, es infundada, la cual sustenta en que los demandados al celebrar el contrato de promesa de compraventa con Inmobiliaria Segura y Rentable, en la clausula quinta, se contempló el



proyecto del Hospital Mac Puebla, CH Mac, incluyendo las áreas que la actora pretende su restitución.

Por lo que respecta a que, del contrato de compraventa celebrado entre **CH MAC E INMUEBLES S.A.P.I DE C.V., e INMOBILIARIA SEGURA Y RENTABLE**, el cual se valora en términos del numeral 337 de la ley procesal civil del estado, al ser un documento privado, surte valor indiciario, el cual en su cláusula quinta se pactó que podría realizar adecuaciones a los locales vendidos, no puede surtir efectos jurídicos ente el régimen de propiedad en condominio.

El artículo **1437** del Código Civil define al contrato como aquel convenio que crea o transfiere derechos y obligaciones.

*“Artículo 1437.- Contrato es el convenio que crea o transfiere obligaciones o derechos.”*

Y los hay consensuales o formales, ambos se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes, la diferencia radica en que los primeros no requieren de prueba y los segundos sí, ello acorde con los numerales **1441** y **1442** del Código Civil del Estado.

*“Artículo 1441.- Con contratos consensuales los que se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, sin que la ley exija que se prueben por escrito ni se entregue el bien objeto del contrato, para la constitución de éste.”*

*“Artículo 1442.- Se llaman formales los contratos que, perfeccionándose por el mero consentimiento de las partes, deben probarse mediante documento, sea público o privado, según determine la ley.”*

La compraventa es un contrato formal, tratándose de bienes inmuebles.

Pues al margen de que la compraventa se perfecciona por el consentimiento y convenio entre las partes -en cuanto al bien vendido y su precio-, debe probarse mediante escritura pública (por regla general), así lo precisan los artículos **1442, 1491, 2121 y 2182** del Código Civil del Estado, que disponen esto:

*“(...) Se llaman formales los contratos que, perfeccionándose por el mero consentimiento de las partes, deben probarse mediante documento, sea público o privado, según determine la ley (...)”*

*“(...) Deben constar en escritura pública los contratos por los*

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



*cuales se transfiera o modifique el dominio de los bienes inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos (...)*

*(...) La venta es perfecta y obligatoria para las partes, por sólo convenio de ellas respecto al bien vendido y el precio, aunque el primero no haya sido entregado ni el segundo satisfecho (...)*

*(...) "La venta de un inmueble, cualquiera que sea el valor de éste, se otorgará en escritura pública (...)"*

Es claro, en el contrato de compraventa se obligaron **CH MAC E INMUEBLES S.A.P.I DE C.V.**, e **INMOBILIARIA SEGURA Y RENTABLE, S.A DE C.V.**, por la venta de diversos inmuebles, pero, al constituirse el régimen de propiedad en condominio, el reglamento instaurado por la mismas, es el órgano rector para el efecto del cobro de los servicios, cuotas de mantenimiento, administración y de más necesidad que se requieran para la debida regularización del condominio.

Ahora bien, los demandados ofertaron el siguiente material probatorio:

LA DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en el Instrumento notarial número 694, volumen IV, de fecha treinta de noviembre de dos mil dieciocho, de los del Notario Público número doce del Partido Judicial de Celaya Guanajuato, del cual se desprende el contrato de compraventa, de las locales propiedad de los demandados.

Consistente en el instrumento notarial número 94764 volumen 1586 de la Notaria Pública número 19 de la ciudad de Puebla, con el cual se justifica la constitución del régimen de propiedad en condominio.

Consistente en el Instrumento notarial número 47095 de los de la Notaria Pública número tres de Colula, del cual se desprende el acta de asamblea ordinaria, en la cual se aprecian los acuerdos tomados respecto a la designación de apoderado legal y a las áreas de uso común.

Documentos que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los numerales 267, 335, de código procesal civil del estado, al ser documentos públicos expedidos por una persona con facultades, pero de ellos no se desprende una autorización para el uso de las áreas comunes de régimen de propiedad en condominio.

La testimonial a cargo de RUBEN AYALA CHAURAND, EDUARDO VERBOONEN KHOURY, MANUEL HÉCTOR GONZÁLEZ FIGUEROA, CHRISTIAN ROTZINGER TRAD Y JAVIER DELOPE

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



FRANCES, desahogada el ocho de junio de dos mil veintitrés, es ociosa su valoración, ya que con ella se pretende justificar que Inmobiliaria Segura y Rentable, con base en el contrato de compraventa de treinta de noviembre de dos mil dicho, se autorizo a los demandados el uso de las áreas comunes sin restricción alguna.

Se reitera es ociosa su valoración, ya que, al constituirse el régimen de propiedad en condominio del Condominio Comercial y de Servicios Denominado Torres Médicas Angelópolis, los acuerdos respecto a su organización, como distribución de áreas comunes deben ser emitidos por la asamblea ordinaria, los cuales son aplicables a los demandados, al tenor de los siguientes criterios:

*Registro digital: 201362*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: I.8o.C.56 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Septiembre de 1996, página 618*

*Tipo: Aislada*

**CONDOMINO. LAS RESOLUCIONES TOMADAS EN LAS ASAMBLEAS SON OBLIGATORIAS TAMBIEN PARA LOS AUSENTES Y DISIDENTES SIEMPRE Y CUANDO SE LES HAYAN COMUNICADO POR ESCRITO.** *Es cierto que conforme al artículo 28 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, las resoluciones tomadas en una asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes; sin embargo para que ello sea obligatorio es un requisito indispensable que se le informe por escrito a cada uno de las resoluciones que adopte la asamblea, según lo establece la fracción IX del artículo 27 de la citada Ley.*

*Registro digital: 178508*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: I.4o.C.91 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Mayo de 2005, página 1434*

*Tipo: Aislada*

**CONDOMINIO. CUOTAS DE MANTENIMIENTO. LA FALTA DE NOTIFICACIÓN DE LA ASAMBLEA RESPECTIVA AL CONDÓMINO, NO LO EXIME DE SU OBLIGACIÓN DE PAGO.** *Si bien es verdad que la falta de notificación a un condómino para acudir a una asamblea, y de las resoluciones tomadas dentro de ésta, trae como consecuencia que no se le pueda obligar a acatar las resoluciones tomadas, también lo es que tal consecuencia no se actualiza en los casos en los que se demanda a un condómino el pago de cuotas de mantenimiento y éste alega que no se le notificó la fecha de la asamblea en la que se autorizó su cobro por la vía legal, ni la resolución que se emitió; en virtud de que en términos del artículo 57 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la obligación de los condóminos, de pagar las cuotas de administración y mantenimiento, no se encuentra supeditada a que se le notifique asamblea alguna, y por ende, el condómino no se encuentra eximido de cubrir dichas cuotas que son de interés común y necesarias para el mejor funcionamiento y conservación del condominio correspondiente, tal y como se puede desprender del análisis de la fracción IX del artículo 35 de la legislación antes referida.*

Y como se apuno, los testimonios son para justificar que

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



Inmobiliaria Segura y Rentable, autorizo a los demandados el uso de las áreas comunes sin restricción alguna, al tenor del contrato de compraventa de treinta de noviembre de dos mil dicho, por ello, la persona jurídica Inmobiliaria Segura y Rentable, no se encuentra facultada para tal autorización.

Una vez analizadas las excepciones y valoradas las pruebas de los demandados se concluye que no se justificaron sus excepciones, procediendo a resolver el fondo del asunto judicial.

V.- En consecuencia, conforme lo dispone el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles, en relación con lo dispuesto en los numerales 1449 y 1923 del Código Civil, la parte accionante para obtener resolución favorable debe acreditar los siguientes elementos:

**a. La existencia del régimen de propiedad en condominio.**

**B Que la parte demandada se encuentre utilizando las áreas de uso común sin autorización de la asamblea de condóminos.**

Ambos elementos se encuentran justificados, por las siguientes consideraciones legales:

Por lo que respecta al primer elemento se encuentra acreditado por lo siguiente.

El régimen de condominio es aquel que se constituye sobre inmuebles, en razón de sus características para su aprovechamiento de sus áreas privadas como comunes que no admitan cómoda división, confiriendo derecho de propiedad exclusiva y copropiedad, como se observa del artículo tercero de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Puebla:

Artículo 3.- Se considera régimen de propiedad en condominio, aquél que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusiva sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



comunes.

En el presente negocio judicial, el cinco de enero de dos mil diecisiete, la empresa Inmobiliaria Segura y Rentable, S.A DE C.V., constituyó régimen de propiedad en condominio, como se desprende de la cláusula segunda del instrumento número noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro, volumen mil quinientos ochenta y seis de fecha cinco de enero de dos mil diecisiete, protocolizada ante el Notario Público número diecinueve de la Ciudad de Puebla:

SEGUNDA.- La sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA SEGURA Y RENTABLE", sociedad anónima de capital variable por su representación CONSTITUYE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL sobre UNA TORRE conformada de Planta baja, Mezanine, catorce niveles y Penthouse, en los cuales se encuentran CINCUENTA Y CINCO LOCALES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS, TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS LOCALES DE SERVICIO (consultorios); y, debajo de los locales TRES SÓTANOS, integrados por ciento setenta y cuatro unidades privadas de estacionamiento, conformando así el CONJUNTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO marcado con el número oficial general 3507 (TRES MIL QUINIENTOS SIETE), PERIFERICO ECOLÓGICO, RESERVA TERRITORIAL ATLIXCAYOTL, DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, conocida COMO CONDOMINIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENOMINADO "TORRES MEDICAS".

Dicho instrumento, noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro, volumen mil quinientos ochenta, cuenta con pleno valor probatorio al tenor de los numerales 267, 335, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, al ser un documento expedido por un funcionario con facultades para ello.

En esa sintonía, mediante instrumento número 694, volumen IV, de fecha treinta de noviembre de dos mil dieciocho, ante la fe del Notario Público número Doce, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se formalizó la compraventa que CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., en su carácter de parte compradora, celebró con INMOBILIARIA SEGURA Y RENTABLE, S.A. DE C.V., sobre los inmuebles siguientes:

1.Los bienes inmuebles objeto de la compraventa, de conformidad con la cláusula primera, fueron los siguientes:

1.1.Local 27, ubicado en el Nivel de la Planta Baja, del Régimen de Propiedad en Condominio Comercial y de Servicios, marcado con el número oficial general 3507, Periférico Ecológico, Reserva Territorial Atlixcayotl, del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, conocido como condominio comercial y de servicios denominado Torres Médicas, con una superficie total privativa de 1,217.87 metros cuadrados.

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



1.2.Local 27, ubicado en el Nivel de Mezzanine, del Régimen de Propiedad en Condominio "Comercial y de Servicios, marcado con el número oficial general 3507, Periférico Ecológico. Reserva Territorial Atlixcayotl, del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, conocido como condominio comercial y de servicios denominado Torres Médicas, con una superficie total privativa de 786.17 metros cuadrados

1.3.Local 27, ubicado en el Primer Nivel, del Régimen de Propiedad en Condominio Comercial y "de Servicios, marcado con el número oficial general 3507, Periférico Ecológico, Reserva Territorial Atlixcayotl, del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, conocido como condominio comercial y de servicios denominado Torres Médicas, con una superficie total privativa de 1,964.21 metros cuadrados.

1.4.Local 27, ubicado en el Segundo Nivel, del Régimen de Propiedad en Condominio Comercial y de Servicios, marcado con el número oficial general 3507, Periférico Ecológico, Reserva Territorial Atlixcayotl, del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, conocido como condominio comercial y de servicios denominado Torres Médicas, con una superficie total privativa de 2,226.12 metros cuadrados.

1.5.Local 27, ubicado en el Tercer Nivel, del Régimen de Propiedad en Condominio Comercial y de Servicios, marcado con el número oficial general 3507, Periférico Ecológico, Reserva Territorial Atlixcayotl, del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, conocido como condominio comercial y de servicios denominado Torres Médicas, con una superficie total privativa de 2,159.34 metros cuadrados.

INMOBILIARIA SEGURA Y RENTABLE, S.A. DE C.V., entregó a CH MAC E INMUEBLES, SAPI. DE C.V., la posesión material de los locales objeto del contrato de compraventa.

El instrumento número seiscientos noventa y cuatro, volumen cuatro, de fecha treinta de noviembre de dos mil dieciocho, tirado ante la fe del Notario Público número Doce, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, cuenta con pleno valor probatorio, de conformidad con los numerales **267, 335**, del Código Adjetivo para el Estado de Puebla, con ello se justifica que CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., es la propietaria de los inmuebles que pertenecen al régimen de propiedad en condominio.

El tres de octubre de dos mil diecisiete, CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., como arrendadora, celebró con CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., como arrendataria, contrato de arrendamiento que tuvo por objeto la totalidad de los inmuebles de su propiedad, acto jurídico que cuenta con pleno valor probatorio, de conformidad con el numeral 337 de la ley procesal civil para el estado, al no ser objetado por la parte contraria.

CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., se obligó a destinar los inmuebles arrendados a la prestación de servicios de salud y atención médica, bajo la denominación HOSPITAL MAC PUEBLA.

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



Toda vez que, los inmuebles arrendados están sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, conocido como Condominio Comercial y de Servicios denominado "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS", en términos de las cláusulas tercera y quinta inciso h), CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V, también se obligó:

A sujetarse a las normas y lineamientos de dicho Condominio, de acuerdo con su Reglamento y las decisiones de la administración del condominio; y

No existe duda, sobre la existencia del régimen de propiedad en condominio y que la parte demandada es condómina.

Se procede a estudiar el segundo elemento, que las demandadas se encuentren en uso de las áreas comunes del régimen de propiedad en condominio.

Ello quejo justifico, en el escrito de contestación de demanda, pues confesó ocupar dichas áreas comunes.

Es claro, esa confesión tiene pleno valor probatorio al tenor de lo previsto en los artículos **206, 325 y 328** del Código de Procedimientos Civiles, en lo que le perjudica y contra ello no procede prueba en contrario.

*"Artículo 206.- Cuando el demandado al contestar no suscitare explícita controversia, se tendrán por admitidos los hechos, sin que pueda ofrecer prueba en contrario."*

*"Artículo 325.- Los hechos propios y ajenos afirmados por cualquiera de las partes ante la presencia judicial en actuación o en algún escrito, producen pleno valor probatorio en su contra sin necesidad de petición al respecto y contra ellos no se podrá rendir prueba alguna."*

*"Artículo 328.- Los hechos propios o ajenos afirmados por las partes dentro de cualquier procedimiento ante autoridad jurisdiccional, producen pleno valor probatorio en su contra y respecto de ellos no se podrá rendir prueba en contrario."*

Por lo tanto, es una confesión judicial, como se desprende del siguiente criterio el cual es aplicado por analogía:

*Registro digital: 2013865  
Instancia: Primera Sala  
Décima Época  
Materias(s): Constitucional, Civil  
Tesis: 1a. XXVI/2017 (10a.)*



**CONFESIÓN HECHA EN LA DEMANDA, EN LA CONTESTACIÓN O EN CUALQUIER OTRO ACTO DEL JUICIO. EL ARTÍCULO 400 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, AL PREVER QUE HARÁ PRUEBA PLENA SIN NECESIDAD DE RATIFICACIÓN NI SER OFRECIDA COMO PRUEBA, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA.** La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que las afirmaciones realizadas dentro de un escrito judicial operan como una confesión a cargo de quien las formula, acotándolas al marco del litigio y siempre que se cumplan los requisitos que para ello establezca la legislación procesal aplicable, sin que exista un principio constitucional que limite dicha libertad configurativa. Lo anterior implica que la confesión rendida en un escrito judicial será admisible como tal, siempre que cumpla con los requisitos previstos en la ley, de modo que si ésta no exige ratificación ante la autoridad judicial, ello no puede estimarse necesariamente contrario a un derecho constitucional. En efecto, aunque existen algunos derechos fundamentales que se proyectan como exigencias o contenidos mínimos del debido proceso o de diversas manifestaciones de éste, ello no puede entenderse como que todos los aspectos referentes a regulaciones procesales se asuman como parte de un derecho fundamental. Así, ciertos derechos fundamentales como el de presunción de inocencia, defensa adecuada o de audiencia, por mencionar algunos, tienen un contenido cuya naturaleza implica que operen como estándares constitucionales que se traducen en exigencias perentorias para los procedimientos jurisdiccionales en la medida en que resulten aplicables, por lo que pese al margen de apreciación o la libertad configurativa inherente a sus facultades constitucionales, los órganos legislativos no pueden regular procedimientos jurisdiccionales que no cumplan, por ejemplo, con las formalidades esenciales del procedimiento; cosa distinta será el contenido normativo mediante el cual dispongan el cumplimiento de éstas. De esta forma, mientras que una determinada cuestión procesal no menoscabe el contenido de un derecho fundamental, su regulación queda sujeta a la discrecionalidad del órgano legislativo que la emita, lo cual no puede entenderse como un blindaje frente a cuestionamientos en torno a la validez de las normas de carácter procesal, sino que únicamente debe distinguirse entre aquellas que desarrollen el contenido esencial de un derecho fundamental y aquellas que no lo hagan o que prescriban aspectos accesorios al mismo. Destaca que en otras materias, como ocurre paradigmáticamente con la penal, las salvaguardas establecidas en torno al desahogo de una confesión sí se encuentran directamente condicionadas por diversos principios constitucionales, pero ello se debe a su relación con derechos fundamentales expresamente reconocidos, como el de no autoincriminación, el de defensa adecuada y el de presunción de inocencia, los cuales carecen de injerencia en la materia civil. Por tanto, el artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California al prever que la confesión hecha en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio hará prueba plena sin necesidad de ratificación ni ser ofrecida como prueba, no viola los principios de legalidad y seguridad jurídica, pues de éstos no deriva la existencia de una exigencia constitucional conforme a la cual sea necesaria la ratificación de la confesión hecha en la demanda, la contestación o cualquier otro acto del juicio.

Según el artículo 334 de la legislación en cita, la confesión ficta tiene pleno valor probatorio en un juicio, cuando no existe prueba en contrario.

Es decir, constituye una presunción.

No obstante, esa aceptación ficta de un hecho es una sanción impuesta por la ley.

Por tanto, esa aceptación tiene eficacia dentro del procedimiento.

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



Pues, es un hecho expresamente afirmado por las partes, sea ante presencia judicial en alguna actuación o escrito, o bien ante cualquier autoridad jurisdiccional, caso en el cual esas confesiones tienen valor probatorio pleno, como lo suponen los artículos **325** y **328** del Código de Procedimientos Civiles.

Por tanto, no hay duda de eso.

Es aplicable este criterio:

Novena Época  
Registro: 173355  
Instancia: Primera Sala

**Jurisprudencia**

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXV, Febrero de 2007

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 93/2006

Página: 126

**“CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).** De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.”

Y este otro:

Novena Época  
Registro: 167289  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

**Jurisprudencia**

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXIX, Mayo de 2009

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/60

Página: 949

**“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.** La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



No hay duda, los demandados **CH MAC E INMUEBLES S.A.P.I DE C.V.**, y de **CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A DE C.V.**, se encuentran en posesión las áreas comunes que se reclama su destitución al ser de uso de todos los condóminos.

Con ello se justifican los elementos de la acción.

Al justificarse los elementos de la acción incoada, es ocioso o más bien innecesario la valoración del resto del material probatorio ofertado por la parte actora, pues a nada práctico conllevaría, ya que, no se cambiará el fallo tomado por esta Autoridad.

No pasa desapercibido por este Juez, que, la probanza admitida como inspección judicial, no fue desahoga en autos, empero, ello no es suficiente para ordenar la reposición del precedente y ordenar su desahogo, ya que, el fin para el que fue aportada era, acreditar que los demandados tienen pleno conocimiento que se encuentran ocupando las seis áreas de uso común que no pertenecen a su propiedad, dicho ello, quedó justificado por la confesión judicial de los demandados y con los dictámenes periciales en agrimensura y construcción.

Reiterando que sería ocioso ordenar el desahogo de la prueba consistente en la inspección judicial.

Lo anterior con fundamento en el siguiente criterio jurisprudencial:

*Registro digital: 192981*

*Instancia: Primera Sala*

*Novena Época*

*Materias(s): Común*

*Tesis: 1a./J. 65/99*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Noviembre de 1999, página 336*

*Tipo: Jurisprudencia*

**PROCEDIMIENTO, REPOSICIÓN DEL. SÓLO CUANDO LA VIOLACIÓN TRASCIENDA AL RESULTADO DE LA SENTENCIA DEFINITIVA ES PROCEDENTE.** *Es cierto que conforme al artículo 91, fracción IV, de la Ley de Amparo, si en la revisión de una sentencia definitiva apareciere una violación a las reglas fundamentales que norman el procedimiento en el juicio de amparo, o bien, que se incurrió en alguna omisión que hubiere dejado sin defensa al recurrente o pudiera influir en la sentencia que deba dictarse en definitiva, se deberá ordenar la reposición del procedimiento; sin embargo, tal disposición debe interpretarse en el sentido de que la reposición únicamente cabe decretarla cuando la violación relativa efectivamente trascienda al resultado de la sentencia definitiva y cause perjuicio a la parte recurrente, pues de lo contrario, se llegaría al extremo de retardar el trámite y solución de los juicios de amparo sin ningún resultado práctico.*

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



Al justificar que los demandados **CH MAC E INMUEBLES S.A.PI DE C.V.**, y de **CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A DE C.V.**, se encuentran en posesión de las seis áreas de uso común, perteneciente al régimen de propiedad en condominio denominado Torres Medicas Angelópolis, es procedente la restitución de los multicitados espacios de uso común a la parte actora, entrega de las seis superficies de uso común que en específico son:

AREA 1.- Con una superficie de 83.93 metros cuadrados, que originalmente fue proyectada como un acceso al Condominio, sin embargo, se utiliza actualmente como área privativa ya que se encuentra ocupada como recepción del Hospital MAC PUEBLA y no se puede acceder al condominio por dicha área, ya que fue delimitada con vidrio templado que permite el acceso al inmueble, área que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 16.05 m con local 27 (zona hospitalaria planta baja); AL SURESTE: 5.05 m con parte del local 27; AL SUROESTE: en 5 medidas, 7.75 m con zona de acceso (área común, rotonda exterior de llegada), continua en un contorno a una columna estructural nen 0.90 m por 0.90 m (como se muestra en el dibujo) y por último en 7.75m con acceso (área común, rotonda exterior de llegada); AL NOROESTE: 5.05 m con parte del local 27.

AREA 2.- Con una superficie de 18.03 metros cuadrados, la cual originalmente estaba destinada como un área de uso común del Condominio, el cual tienen las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 12.78 m con propiedad particular (muro de colindancia del estacionamiento de la Universidad Anahuac); AL SURESTE: 0.09 m con arista estructural del propio edificio del Hospital o inmueble; AL SUROESTE: 12.25 m con local 27 (zona hospitalaria),y AL NOROESTE: 2.49 m con parte del local 27. ANEXO PLANO QUINTO AREA 3.- Con una superficie de 39.56 metros cuadrados, la cual originalmente estaba destinada como un área de uso común del Condominio, sin embargo, se utiliza actualmente como área de máquinas del HOSPITAL MAC PUEBLA, tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 19:00 m con propiedad particular (muro de colindancia del estacionamiento de la Universidad Anahuac), AL SURESTE: 0.37 m con arista estructural (parte del local 27) cona hospitalaria, AL SUROESTE: 18.66 m con local 27 (zona hospitalarias) y AL NOROESTE 3.94 m con área verde que pertenece la zona exterior hospitalaria.

AREA 4.- Con una superficie de 119.25 metros cuadrados, la cual es un área común destinada originalmente como área verde, pero que actualmente es utilizada por el HOSPITAL MAC PUEBLA, como área de equipamiento, desechos tóxicos y cilindros de oxígeno, así como acceder al cuarto de máquinas que se encuentra en el área descrita en el punto inmediato anterior, el cual tienen las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 4.34 m con propiedad particular (muro de colindancias del estacionamiento de la Universidad Anahuac); AL SURESTE: en 7 medidas: 1.- 3.94 m con área 3 (patio de mantenimiento triangular), 2.- 0.09 m columna estructural, local 27, 3.- 0.30 m columna estructural, local 27, 4.- 0.09 m columna estructural, local 27, 5.- 22.77 m local 27, 6.- 0.05m local 27, y 7.- 1.08 m local 27; AAL SUROESTE: 4.36 m con local 27 (zona hospitalaria) y AL NOROESTE: 3.94 m con propiedad particular.

AREAS DE USO COMUN EN PLANTA SÓTANO PRIMER

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



NIVEL, AREA 5.- Con una superficie de 22.86 metros cuadrados, destinada como área de estacionamiento, misma que actualmente está ocupada como área privativa, para el funcionamiento de un elevador de servicios, el cual da acceso al área de vestidores, regaderas, lavandería y Medicina Nuclear, el que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 7.05 m con cajones de estacionamiento 26, 27 y 28 del sótano 1, AL SURESTE 4.31m con área vacía por trabe estructural del sótano 1 inmediatamente después cajones 29 y 41, AL SUROESTE: 7.32m con área vacía perteneciente al mismo predio y AL NOROESTE: 2.33m con isla – banqueta de estacionamiento del mismo piso del sótano 1.

AREA 3. Con una superficie de 39.56 metros cuadrados, la cual originalmente estaba destinada como un área de uso común del Condominio, sin embargo, se utiliza actualmente como área de máquinas del HOSPITAL MAC PUEBLA, el que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 19:00 m con propiedad particular (muro de colindancia del estacionamiento de la Universidad Anahuac) AL SURESTE: 0.37 m con arista estructural (parte del local 27) con hospitalaria, AL SUROESTE: - 18.66 m con local 27 (zona hospitalarias) y AL NOROESTE 3.94 - m con área verde con área verde que pertenece la zona exterior hospitalaria.

AREA 6.- Con una superficie de 78.06 metros cuadrados, la cual es un área común destinada originalmente como estacionamiento, pero que se actualmente está siendo utilizada como área privativa de cuarto de máquinas y transformadores del Hospital Mac Puebla, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 24.70m con suelo o terreno natural del estacionamiento de la Universidad Anahuac), AL SURESTE: sin medida, es una arista aguda de un triángulo, y AL SUROESTE: en cuatro medidas partiendo de la arista sureste, tal y como se muestra en el dibujo: 1.- 0.25m pasillo de carros en sótano 1, 2.- 19.75m área vacía entre 4 columnas que aloja un solo cajón de estacionamiento, el número 22, 3.- 5.26m área vacía por trabe estructural, inmediato después cajón número 3 de estacionamiento sótano 1, y, 4.- 4.26m área vacía por trabe estructural, inmediato después cajón número 4 de estacionamiento sótano 1; y AL NOROESTE: 9.87m con suelo o terreno natural de propiedad particular, ya que estamos describiendo una pared del sótano de estacionamiento

Así las cosas, tomando en consideración el acuerdo TERCERO, del punto QUINTO de la orden del día, en que se aprobó cobrar la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) mensual, por metro cuadrado respecto del área común que ocupa CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. a través de su arrendataria CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V.; respecto de aquellas áreas antes descritas, que incorrectamente ocupan; por lo que en el supuesto caso de que pretendan ocuparlas, estas deberán celebrar contrato de arrendamiento respectivo de aquellas áreas que así les interese.

Atendiendo al acuerdo único del punto SEXTO de la orden del día desahogado en la Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio Comercial y de Servicios denominado TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS y lo dispuesto en los artículos 14, 23, 32, 44 y 49 del REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS, a través de éste juicio se reclama a las hoy demandadas CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. y CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V. las seis áreas comunes descritas en el hecho que VI que

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



antecede; pues ocupan y erigieron construcción sobre las áreas comunes del sótano primer nivel, identificadas como AREA 5 y AREA 6: AREA 5, ubicada frente a los cajones de estacionamiento identificados con los números S26, S27 y S28, con una superficie de 22.86 m<sup>2</sup>, en que las demandadas, ELIGALMENTE INSTALARON UN ELEVADOR PARA USO EXCLUSIVO DEL HOSPITAL MAC y/o CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V. AREA 6, ubicada frente a los cajones de estacionamiento identificados con los números S1, S2, S3 y al costado derecho del cajón S4, en donde las hoy demandadas ilegalmente erigieron una barda para restringir el acceso a dicha área común, con puerta de acceso controlado por las hoy demandadas, e instar en su interior un cuarto de máquinas y generador auxiliar de energía eléctrica para uso exclusivo de CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., también conocido como HOSPITALES MAC. Así mismo, respecto de las demás áreas de uso común, las demandadas han dispuesto de su superficie para uso exclusivo y beneficio propio sin autorización alguna de la administración del condominio, como es: EL AREA 1, diseñado originalmente como bahía de ascenso y descenso de personas a la zona hospitalaria, hoy CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., cuya superficie fue invadida por la parte demandada en este juicio, ampliando el área de la recepción del Hospital Mac a través de un ventanal y puertas de acceso. EL AREA 2, es una superficie que se encuentra ubicada al lindero Noreste y sureste (parte posterior de la zona hospitalaria, extremo derecho) del local 27, planta baja, propiedad del condómino HC MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., el cual está diseñado como patio de mantenimiento triangular con piso, con pendiente hacia una tarjea central del mismo, en que se presume se encuentre un ducto de aire al exterior que alimenta las plantas del edificio hospitalario Mac. EL AREA 3, es un patio de mantenimiento triangular con piso, superficie que se encuentra ubicada a la zona exterior noreste del Hospital Mac. EL AREA 4, es una superficie que fue diseñada y determinada en proyecto como área verde, y se encuentra ubicada en la zona exterior noroeste del Hospital Mac. EL AREA 5, es una zona vacía ubicada en el piso de estacionamiento del sótano uno, conformado en una arista de dos muros, y tres columnas estructurales, en donde las demandadas instalaron un elevador para uso exclusivo del Centro Hospitalario Mac, S.A. de C.V., a través del cual el personal de éste tiene acceso al área de vestidores, regaderas, lavandería y medicina nuclear de Hospital Mac. EL AREA 6, se encuentra ubicada en el área de estacionamiento sótano 1, como área común vacía de terreno sólido, fuera de los límites del sótano, pero dentro del terreno o predio del condominio, en donde las demandadas erigieron tres muros para delimitar el área e instalaron una ventana de ventilación.

Así las cosas, a las demandadas se reclama la inmediata DESINSTALACIÓN DEL ELEVADOR QUE SE ENCUENTRA INSTALADO EN EL ÁREA 5, ASÍ COMO LA DEMOLICIÓN DE LOS MUROS IRREGULARMENTE ERIGIDOS EN LAS ÁREAS 5 Y 6 DESCRITAS POR LAS HOY DEMANDADAS, Y DESINSTALACIÓN DE TODO EQUIPO Y DEMOLICIÓN DE CUALQUIER OBRA QUE HAYAN ERIGIDO Y ALTERADO EL DESTINO DE LAS ÁREAS COMUNES PARA OBTENER UN BENEFICIO DE SU INDIVISO, Y EN CASO DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO DE TRES DÍAS, UNA VEZ QUE CAUSE EJECUTORIA LA SENTENCIA QUE SE DICTE EN ESTE JUICIO, MI PODERDANTE ESTARÁ FACULTADA EN HACERLO, TODO ELLO A COSTA Y ENCARGO DE LAS MISMAS, LO QUE SE CUANTIFICARÁ EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA;

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



Restitución que deberá realizar en el término de tres días contados a partir de que cause ejecutoria esta resolución, con el apercibimiento de no entregarlas se procederá a su ejecución forzosa, esto es, se autorizara la ruptura de chapas, cerraduras y demolición de bardas o cualquier construcción erigida en la multicitada área de uso común, así como se procederá a la desinstalación de cualquier equipo mecánico, eléctrico, electrónico de ventilación y/o hidráulico o de servicios que sea propiedad de los demandados.

En caso de proceder a la ejecución forzosa y sea la parte actora quien realice las maniobras de destrucción y desinstalación, los gastos correrán a cargo de los demandados, y serán cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia.

Es procedente el pago de los daños y perjuicios reclamados.

El derecho a la indemnización por daños y perjuicios debe demostrarse de forma autónoma al incumplimiento en que se funden, porque el que se incumpla una obligación no implica que aquéllos se causen de una manera necesaria.

Ver este criterio:

Novena Época  
Registro: 184165  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XVII, Junio de 2003  
Materia(s): Civil  
Tesis: I.7o.C. J/9  
Página: 727

**“DAÑOS Y PERJUICIOS. EL DERECHO A ELLOS DEBE DEMOSTRARSE EN FORMA AUTÓNOMA AL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN QUE SE FUNDEN, EN TANTO ESTA ÚLTIMA NO IMPLICA QUE NECESARIA E INDEFECTIBLEMENTE SE CAUSEN.** Si bien conforme a lo dispuesto por el artículo 2110 del Código Civil Federal, tales renglones deben ser el resultado del incumplimiento de una obligación, no puede sostenerse que ante tal supuesto el afectado forzosa y necesariamente sufra pérdida o menoscabo en su patrimonio o se vea privado de cualquier ganancia lícita de acuerdo con los artículos 2108 y 2109 del propio ordenamiento, pues casos habrá en que aun ante el deber incumplido ninguna afectación de aquella índole traiga consigo. De lo anterior se sigue que no basta con demostrar el extremo aludido para sostener que se materializaron los daños y perjuicios, que por lo mismo deben probarse en forma independiente, ya que sostener lo contrario conduciría a decretar una condena en forma automática aun en aquellos casos en que no se resintió ninguna de las afectaciones a que se hizo mérito. Tal es el sentido de la jurisprudencia que puede verse en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, página 357, que dice: "DAÑOS Y PERJUICIOS. CONDENA GENÉRICA.-Los artículos 85, 515 y 516 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y los códigos procesales de los Estados de la República que tienen iguales disposiciones, permiten concluir que si el actor en un juicio que tiene por objeto principal el pago de daños y perjuicios, probó su existencia y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales debe hacerse la

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



*liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia.". Desde el momento en que el criterio exige las pruebas del derecho a ser indemnizado, éste no puede ser otro que la presencia de la pérdida, menoscabo o privación que ya quedaron mencionados y, por tanto, si no quedan acreditadas no habrá lugar a la condena por daños y perjuicios, aunque prevalezca la relacionada con que la obligación debe cumplirse."*

Aquí se cumplió con ello.

Es claro, la demandante reclamó ese concepto (daños y perjuicios, sustentándolo en lo siguiente, que los demandados se encuentran ocupando de forma ilegal seis áreas de uso común y de acuerdo al acta de asamblea ordinaria de treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, se concluyó lo siguiente:

TERCERO.- La asamblea determinó y aprobó por unanimidad de votos, que en caso de que algún condómino se encuentre interesado en arrendar alguna de las seis áreas de uso común antes enlistadas, y pertenecientes al Condominio denominado "TORRES MÉDICAS ANGELÓPOLIS" deberá pagar por concepto de renta la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) mensuales, por metro cuadrado, y en este acto la Asamblea de Condóminos instruye al Administrador del Condominio para que en caso de que algún condómino desee arrendar alguna de las seis áreas de uso común o en su defecto, la totalidad de estas, proceda a celebrar el respectivo contrato de arrendamiento con el Condómino interesado, en el precio autorizado en esta asamblea debiéndose arrendar al menos por la vigencia de un año forzoso para ambas partes.

Como del mismo punto QUINTO de la orden del día, a tratar en la Asamblea de Condóminos del Condominio Comercial y de Servicios Torres Médicas Angelópolis, desahogada el día treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, se desprende en su parte conducente que las áreas de uso común que han sido invadidas por la persona moral denominada CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. condómino propietario del HOSPITAL MAC, describe las áreas comunes de la siguiente manera:

Aquí se precisó en la demanda en qué consistieron esos daños y perjuicios, de igual forma se aportaron las bases para su cálculo.

Sirviendo de apoyo el siguiente criterio:

Novena Época  
 Registro: 170821  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Jurisprudencia  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
 Tomo XXVI, Diciembre de 2007  
 Materia(s): Civil  
 Tesis: I.3o.C. J/44  
 Página: 1437

**"CONDENA GENÉRICA O EN CANTIDAD LÍQUIDA, PARA DETERMINARLA EN RELACIÓN CON EL PAGO DE FRUTOS, INTERESES, DAÑOS O PERJUICIOS. EL JUZGADOR DEBE ATENDER A LA NATURALEZA PRINCIPAL O ACCESORIA DE LA PRETENSIÓN RELATIVA Y A LA FORMA EN QUE SE DEMANDE.** Sobre el

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



*particular pueden actualizarse y definirse jurídicamente las siguientes hipótesis: 1) cuando la pretensión de pago de frutos, intereses, daños o perjuicios, no es el objeto principal del juicio, pero en la demanda y durante el juicio se dan las bases para determinar la procedencia de la prestación, se impone decretar una condena genérica para que en el periodo de ejecución de sentencia se cuantifique el monto exacto, resultando irrelevante que se formule en cantidad líquida o no, en virtud del carácter de prestación accesorio; 2) cuando se pretende el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio, sin especificar su monto en la demanda natural, dada la indeterminación cuantitativa de la obligación relativa, resulta procedente la condena genérica si el actor acredita la causa eficiente en la que descansa su petición, por lo que en ejecución de sentencia puede cuantificarse válidamente el numerario exacto, siempre que se proporcionen las bases para tal efecto, y 3) cuando el actor solicita el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio y, además, la formula en cantidad líquida, está obligado a demostrar durante el procedimiento, en primer lugar, el hecho en que descansa su pretensión y, también, que tiene derecho a recibir ese preciso numerario, pues en este supuesto no basta que acredite la causa eficiente para que proceda la condena respectiva, sino que a su vez es menester que compruebe que le asiste derecho para exigir el pago de tal cantidad, por ende, estos aspectos relevantes no pueden determinarse en ejecución de sentencia, porque además de que es la prestación principal en el juicio, debe atenderse a los principios de preclusión y de litis cerrada que no permiten que el actor tenga una nueva oportunidad para acreditar la suma exacta que tenía derecho a demandar, supuesto en el que no procede la condena genérica.”*

El material probatorio ofertado para justiciar que los demandados se encuentran ocupando las seis áreas de uso común y en ellas han realizado construcciones, instalado maquinaria o instalado equipo eléctrico, mecánico, hidráulico o ventilación y con ello alterado el destino original del condominio, fueron las periciales en agrimensura y construcción, ambas a cargo de del Ingeniero Civil Emilio Flores Cervantes, se procede a su valoración.

En torno al valor de la prueba pericial, el artículo 344 del Código de Procedimientos concede al juzgador absoluta facultad para valorar los dictámenes.

Para ello, impone el analizar su valor en cuanto a diversos requisitos de orden subjetivo y objetivo.

En efecto, ese numeral establece que se debe atender a la calidad del perito, entendiendo por eso su grado académico, especialización y experiencia sobre la materia de acuerdo a las constancias de autos.

También se debe analizar el contenido de la opinión emitida y las razones expresadas por el perito, en contraste con las circunstancias del caso, sin más límite que la sana crítica, la lógica y la experiencia.

Por tanto, ese dictamen debe ser ilustrativo y constituir un verdadero auxilio, a fin de crear convicción sobre el hecho debatido.

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



No debemos olvidar que los peritos son órganos de prueba auxiliares del juzgador, como asesores técnicos en puntos que requieren conocimientos especiales.

Por lo que son meras opiniones de técnicos en alguna especialidad, orientadores del arbitrio judicial, que de ninguna manera constituyen imperativos para el órgano jurisdiccional, de conformidad con el siguiente precedente:

Época: Novena Época  
Registro: 176491  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXII, Diciembre de 2005  
Materia(s): Común  
Tesis: V.4o.4 K  
Página: 2745

**“PRUEBA PERICIAL. SU NATURALEZA JURÍDICA Y ALCANCE.**

*La doctrina, en forma coincidente con la esencia de las disposiciones legales que regulan la prueba a cargo de peritos, ha sustentado que la peritación (que propiamente es el conjunto de actividades, experimentos, observaciones y técnicas desplegadas por los peritos para emitir su dictamen), es una actividad procesal desarrollada en virtud de encargo judicial (o incluso ministerial), por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, clínicos, artísticos, prácticos o científicos, mediante la cual se suministran al Juez argumentos o razones para la formación de su convicción respecto de ciertos hechos cuya percepción, entendimiento o alcance, escapa a las aptitudes del común de la gente, por lo que se requiere esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas, de sus efectos o simplemente para su apreciación e interpretación. De esta manera, el perito es un auxiliar técnico de los tribunales en determinada materia, y como tal, su dictamen constituye una opinión ilustrativa sobre cuestiones técnicas emitidas bajo el leal saber y entender de personas diestras y versadas en materias que requieren conocimientos especializados, expresados en forma lógica y razonada, de tal manera que proporcionen al juzgador elementos suficientes para orientar su criterio en materias que éste desconoce. Ese carácter ilustrativo u orientador de los dictámenes periciales es lo que ha llevado a la Suprema Corte de Justicia de la Nación y a los diversos tribunales de la Federación a destacar que los peritajes no vinculan necesariamente al juzgador, el cual disfruta de la más amplia facultad para valorarlos, asignándoles la eficacia demostrativa que en realidad merezcan, ya que el titular del órgano jurisdiccional se constituye como perito de peritos, y está en aptitud de valorar en su justo alcance todas y cada una de las pruebas que obren en autos.”*

Los dictámenes merecen pleno valor probatorio, al ser claros, ilustrativos y servir de auxilio para este juzgador, aunado a que, los demandados no designaron perito de su parte, por ello, quedaron conformes con el dictamen emitido por el especialista el actor, al tenor del cardinal 289 del Código Procesal Civil del Estado:

*Artículo 289.- Si una de las partes no designa perito, o habiéndolo hecho, éste no exhibe su dictamen, se le tendrá por conforme con el que rinda él de la contraria.*

Antes debe determinarse cuál es el objeto por el que se ofreció la pericial.



Del dictamen en agrimensura y construcción, se aprecia que después de realizar los estudios técnicos pertinentes y el análisis respectivo entre el plano original de la constitución del régimen de propiedad en condominio, hoy accionante y del área propiedad de los demandados, así como del espacio que es materia de la controversia, el perito se concluyó:

“CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., Y CENTRO HOSPITALARIO MAC, A.S DE C.V., APROVECHO LAS ÁREAS DE USO COMÚN 1, 2, 3, 4, 5, 6, PROPIEDAD DEL CONDOMINIO PARA USO Y APROVECHAMIENTO EXCLUSIVO DE ÉSTOS, INCREMENTANDO LA SUPERFICIE PRIVATIVA DEL LOCAL 27 CON EL APROVECHAMIENTO DE USO COMÚN DEL CONDOMINIO.”

Dictamen que se le concede pleno valor probatorio al tenor del numeral 344 del código adjetivo civil del estado.

Ahora bien, con la prueba pericial en valuación, el actor justifico el monto de los daños y perjuicios y de esa forma obtener una cantidad líquida.

La pericial en valuación, estuvo a cargo del Ingeniero Gerardo Martin Treviño Musalem, especialista que tuvo a su alcance el plano de constitución de régimen de propiedad en condominio, hoy actor, además de realizar el estudio técnico de los planos en que se justifica que los demandados tienen en uso las áreas comunes del condominio.

Emitió la siguiente conclusión:

*Tuve a la vista y me impuse de los planos que se exhiben en la demandado como anexo 4 al 10, así como de la copia certificada del régimen de propiedad en condominio que como prueba se exhibe y me constituí físicamente en el inmueble identificado como en condominio comercial y de servicios denominado torres medicas Angelópolis ubicado en el periférico ecológico número tres mil quinientos siete, reserva territorial Atlxcáyotl, en el municipio de san Andrés cholula, puebla, en el cual ubique e identifique las áreas de uso común (sic) números: uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4), cinco (5), y seis (6); y una vez analizadas las superficies construidas, las instalaciones y equipos hidráulicos, de ventilación eléctricos, y equipos mecánicos, que no fueron proyectados inicialmente al condominio, por lo que se determino que el costo de los daños que han ocasionado a las áreas de uso común con motivo de las construcciones, instalación y desinstalación de los equipos hidráulico, ventilación, eléctrico o equipamiento mecánico, hasta volverlo al estado originalmente proyectado, asciende a la cantidad de :*

*\$4'100,000.00*

*(Cuatro millones cien mil pesos 00/100 m-m)*

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



En esa guisa, el actor justifico el derecho a percibir los daños y perjuicios, ya que, demostró de forma autónoma al incumplimiento en que se funden, porque el que se incumpla una obligación no implica que aquéllos se causen de una manera necesaria.

Como se reitera, los daños y perjuicios se fundaron en el uso ilegítimo de seis áreas de uso común que corresponden al condominio denomino Torres Medicas Angelópolis, y a las construcciones y colocación de diverso material médico sin autorización del régimen de propiedad en condominio, y generando una ganancia ilícita por parte de los demandados, pue son existe el consentimiento para su explotación.

Aquí se cumplió con la carga de probar los daños y perjuicios, como se desprende del siguiente criterio:

Novena Época  
 Registro: 184165  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Jurisprudencia  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
 Tomo XVII, Junio de 2003  
 Materia(s): Civil  
 Tesis: I.7o.C. J/9  
 Página: 727

**"DAÑOS Y PERJUICIOS. EL DERECHO A ELLOS DEBE DEMOSTRARSE EN FORMA AUTÓNOMA AL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN QUE SE FUNDEN, EN TANTO ESTA ÚLTIMA NO IMPLICA QUE NECESARIA E INDEFECTIBLEMENTE SE CAUSEN.** Si bien conforme a lo dispuesto por el artículo 2110 del Código Civil Federal, tales renglones deben ser el resultado del incumplimiento de una obligación, no puede sostenerse que ante tal supuesto el afectado forzosa y necesariamente sufra pérdida o menoscabo en su patrimonio o se vea privado de cualquier ganancia lícita de acuerdo con los artículos 2108 y 2109 del propio ordenamiento, pues casos habrá en que aun ante el deber incumplido ninguna afectación de aquella índole traiga consigo. De lo anterior se sigue que no basta con demostrar el extremo aludido para sostener que se materializaron los daños y perjuicios, que por lo mismo deben probarse en forma independiente, ya que sostener lo contrario conduciría a decretar una condena en forma automática aun en aquellos casos en que no se resintió ninguna de las afectaciones a que se hizo mérito. Tal es el sentido de la jurisprudencia que puede verse en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, página 357, que dice: **"DAÑOS Y PERJUICIOS. CONDENA GENÉRICA.**-Los artículos 85, 515 y 516 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y los códigos procesales de los Estados de la República que tienen iguales disposiciones, permiten concluir que si el actor en un juicio que tiene por objeto principal el pago de daños y perjuicios, probó su existencia y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales debe hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia.". Desde el momento en que el criterio exige las pruebas del derecho a ser indemnizado, éste no puede ser otro que la presencia de la pérdida, menoscabo o privación que ya quedaron mencionados y, por tanto, si no quedan acreditadas no habrá lugar a la condena por daños y perjuicios, aunque prevalezca la relacionada con que la obligación debe cumplirse."

Y este otro:

Novena Época  
 Registro: 201121  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Tesis Aislada  
 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.



Tomo IV, Octubre de 1996

Materia(s): Civil

Tesis: VI.3o.35 C

Página: 515

**“DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON.** La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su curso inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente.”

Finalmente, con fundamento en el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a **CH MAC E INMUEBLES S.A.P.I DE C.V.**, y de **CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A DE C.V.**, a través de quien legalmente lo represente al pago de gastos y costas ocasionados por la tramitación del presente juicio, en virtud de no obtener sentencia favorable.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se:

## Estado de Puebla

RESUELVE

**PRIMERO.** Esta Autoridad fue competente para conocer y sentenciar en definitiva el presente **JUICIO ORAL SUMARISIMO.**

**SEGUNDO.** Pablo Canales Flores, en su calidad de apoderado legal para pleitos y cobranzas del **CONDominio COMERCIAL Y DE SERVICIOS TORRES MÉDICAS ANGELÓPOLIS**, probó su acción **CH MAC E INMUEBLES S.A.P.I DE C.V.**, y de **CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A DE C.V.**, no justifico sus excepciones.

**TERCERO.** En consecuencia, del punto del punto que antecede se condena a **CH MAC E INMUEBLES S.A.P.I DE C.V.**, y de **CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A DE C.V.**, a la restitución de los seis espacios de uso común que ocupan los demandaos, mismos que son:

AREA 1.- Con una superficie de 83.93 metros cuadrados, que originalmente fue proyectada como un acceso al Condominio, sin embargo, se utiliza actualmente como área privativa ya que se encuentra ocupada como recepción del Hospital MAC PUEBLA y no se puede acceder al condominio por dicha área, ya que fue



delimitada con vidrio templado que permite el acceso al inmueble, área que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 16.05 m con local 27 (zona hospitalaria planta baja); AL SURESTE: 5.05 m con parte del local 27; AL SUROESTE: en 5 medidas, 7.75 m con zona de acceso (área común, rotonda exterior de llegada), continua en un contorno a una columna estructural en 0.90 m por 0.90 m (como se muestra en el dibujo) y por último en 7.75m con acceso (área común, rotonda exterior de llegada); AL NOROESTE: 5.05 m con parte del local 27.

AREA 2.- Con una superficie de 18.03 metros cuadrados, la cual originalmente estaba destinada como un área de uso común del Condominio, el cual tienen las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 12.78 m con propiedad particular (muro de colindancia del estacionamiento de la Universidad Anahuac); AL SURESTE: 0.09 m con arista estructural del propio edificio del Hospital o inmueble; AL SUROESTE: 12.25 m con local 27 (zona hospitalaria), y AL NOROESTE: 2.49 m con parte del local 27. ANEXO PLANO QUINTO AREA 3.- Con una superficie de 39.56 metros cuadrados, la cual originalmente estaba destinada como un área de uso común del Condominio, sin embargo, se utiliza actualmente como área de máquinas del HOSPITAL MAC PUEBLA, tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 19.00 m con propiedad particular (muro de colindancia del estacionamiento de la Universidad Anahuac), AL SURESTE: 0.37 m con arista estructural (parte del local 27) zona hospitalaria, AL SUROESTE: 18.66 m con local 27 (zona hospitalarias) y AL NOROESTE 3.94 m con área verde con área verde que pertenece la zona exterior hospitalaria.

AREA 4.- Con una superficie de 119.25 metros cuadrados, la cual es un área común destinada originalmente como área verde, pero que actualmente es utilizada por el HOSPITAL MAC PUEBLA, como área de equipamiento, desechos tóxicos y cilindros de oxígeno, así como acceder al cuarto de máquinas que se encuentra en el área descrita en el punto inmediato anterior, el cual tienen las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 4.34 m con propiedad particular (muro de colindancias del estacionamiento de la Universidad Anahuac); AL SURESTE: en 7 medidas: 1.- 3.94 m con área 3 (patio de mantenimiento triangular), 2.- 0.09 m columna estructural, local 27, 3.- 0.30 m columna estructural, local 27, 4.- 0.09 m columna estructural, local 27, 5.- 22.77 m local 27, 6.- 0.05m local 27, y 7.- 1.08 m local 27; AL SUROESTE: 4.36 m con local 27 (zona hospitalaria) y AL NOROESTE: 3.94 m con propiedad particular.

AREAS DE USO COMUN EN PLANTA SÓTANO PRIMER NIVEL, AREA 5.- Con una superficie de 22.86 metros cuadrados, destinada como área de estacionamiento, misma que actualmente está ocupada como área privativa, para el funcionamiento de un elevador de servicios, el cual da acceso al área de vestidores, regaderas, lavandería y Medicina Nuclear, el que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 7.05 m con cajones de estacionamiento 26, 27 y 28 del sótano 1, AL SURESTE 4.31m con área vacía por trabe estructural del sótano 1 inmediatamente después cajones 29 y 41, AL SUROESTE: 7.32m con área vacía perteneciente al mismo predio y AL NOROESTE: 2.33m con isla –

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



banqueta de estacionamiento del mismo piso del sótano 1. AREA 3. Con una superficie de 39.56 metros cuadrados, la cual originalmente estaba destinada como un área de uso común del Condominio, sin embargo, se utiliza actualmente como área de máquinas del HOSPITAL MAC PUEBLA, el tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 19:00 m con propiedad particular (muro de colindancia del estacionamiento de la Universidad Anahuac) AL SURESTE: 0.37 m con arista estructural (parte del local 27) con hospitalaria, AL SUROESTE: - 18.66 m con local 27 (zona hospitalaria) y AL NOROESTE 3.94 - m con área verde con área verde que pertenece la zona exterior hospitalaria.

AREA 6.- Con una superficie de 78.06 metros cuadrados, la cual es un área común destinada originalmente como estacionamiento, pero que se actualmente está siendo utilizada como área privativa de cuarto de máquinas y transformadores del Hospital Mac Puebla, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 24.70m con suelo o terreno natural del estacionamiento de la Universidad Anahuac), AL SURESTE: sin medida, es una arista aguda de un triángulo, y AL SUROESTE: en cuatro medidas partiendo de la arista sureste, tal y como se muestra en el dibujo: 1.- 0.25m pasillo de carros en sótano 1, 2.- 19.75m área vacía entre 4 columnas que aloja un solo cajón de estacionamiento, el número 22, 3.- 5.26m área vacía por trabe estructural, inmediato después cajón número 3 de estacionamiento sótano 1, y, 4.- 4.26m área vacía por trabe estructural, inmediato después cajón número 4 de estacionamiento sótano 1; y AL NOROESTE: 9.87m con suelo o terreno natural de propiedad particular, ya que estamos describiendo una pared del sótano de estacionamiento

Así las cosas, tomando en consideración el acuerdo TERCERO, del punto QUINTO de la orden del día, en que se aprobó cobrar la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) mensual, por metro cuadrado respecto del área común que ocupa CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. a través de su arrendataria CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V.; respecto de aquellas áreas antes descritas, que incorrectamente ocupan; por lo que en el supuesto caso de que pretendan ocuparlas, estas deberán celebrar contrato de arrendamiento respectivo de aquellas áreas que así les interese.

Atendiendo al acuerdo único del punto SEXTO de la orden del día desahogado en la Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio Comercial y de Servicios denominado TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS y lo dispuesto en los artículos 14, 23, 32, 44 y 49 del REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO "TORRES MEDICAS ANGELÓPOLIS, a través de éste juicio se reclama a las hoy demandadas CH MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V. y CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V. las seis áreas comunes descritas en el hecho que VI que antecede; pues ocupan y erigieron construcción sobre las áreas comunes del sótano primer nivel, identificadas como AREA 5 y AREA 6: AREA 5, ubicada frente a los cajones de estacionamiento identificados con los números S26, S27 y S28, con una

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



superficie de 22.86 m<sup>2</sup>, en que las demandadas, ILIGALMENTE INSTALARON UN ELEVADOR PARA USO EXCLUSIVO DEL HOSPITAL MAC y/o CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V. AREA 6, ubicada frente a los cajones de estacionamiento identificados con los números S1, S2, S3 y al costado derecho del cajón S4, en donde las hoy demandadas ilegalmente erigieron una barda para restringir el acceso a dicha área común, con puerta de acceso controlado por las hoy demandadas, e instar en su interior un cuarto de máquinas y generador auxiliar de energía eléctrica para uso exclusivo de CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., también conocido como HOSPITALES MAC. Así mismo, respecto de las demás áreas de uso común, las demandadas han dispuesto de su superficie para uso exclusivo y beneficio propio sin autorización alguna de la administración del condominio, como es: EL AREA 1, diseñado originalmente como bahía de acenso y descenso de personas a la zona hospitalaria, hoy CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A. DE C.V., cuya superficie fue invadida por la parte demandada en este juicio, ampliando el área de la recepción del Hospital Mac a través de un ventanal y puertas de acceso. EL AREA 2, es una superficie que se encuentra ubicada al lindero Noreste y sureste (parte posterior de la zona hospitalaria, extremo derecho) del local 27, planta baja, propiedad del condómino HC MAC E INMUEBLES, S.A.P.I. DE C.V., el cual está diseñado como patio de mantenimiento triangular con piso, con pendiente hacia una tarjea central del mismo, en que se presume se encuentre un ducto de aire al exterior que alimenta las plantas del edificio hospitalario Mac. EL AREA 3, es un patio de mantenimiento triangular con piso, superficie que se encuentra ubicada a la zona exterior noreste del Hospital Mac. EL AREA 4, es una superficie que fue diseñada y determinada en proyecto como área verde, y se encuentra ubicada en la zona exterior noroeste del Hospital Mac. EL AREA 5, es una zona vacía ubicada en el piso de estacionamiento del sótano uno, conformado en una arista de dos muros, y tres columnas estructurales, en donde las demandadas instalaron un elevador para uso exclusivo del Centro Hospitalario Mac, S.A. de C.V., a través del cual el personal de éste tiene acceso al área de vestidores, regaderas, lavandería y medicina nuclear de Hospital Mac. EL AREA 6, se encuentra ubicada en el área de estacionamiento sótano 1, como área común vacía de terreno sólido, fuera de los límites del sótano, pero dentro del terreno o predio del condominio, en donde las demandadas erigieron tres muros para delimitar el área e instalaron una ventana de ventilación.

Así las cosas, a las demandadas se reclama la inmediata DESINSTALACIÓN DEL ELEVADOR QUE SE ENCUENTRA INSTALADO EN EL ÁREA 5, ASÍ COMO LA DEMOLICIÓN DE LOS MUROS IRREGULARMENTE ERIGIDOS EN LAS ÁREAS 5 Y 6 DESCRITAS POR LAS HOY DEMANDADAS, Y DESINSTALACIÓN DE TODO EQUIPO Y DEMOLICIÓN DE CUALQUIER OBRA QUE HAYAN ERIGIDO Y ALTERADO EL DESTINO DE LAS ÁREAS COMUNES PARA OBTENER UN BENEFICIO DE SU INDIVISO, Y EN CASO DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO DE TRES DÍAS, UNA VEZ QUE CAUSE EJECUTORIA LA SENTENCIA QUE SE DICTE EN ESTE JUICIO, MI PODERDANTE ESTARÁ FACULTADA EN HACERLO, TODO ELLO A COSTA Y ENCARGO DE LAS MISMAS, LO QUE SE CUANTIFICARÁ EN EJECUCIÓN

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**



DE SENTENCIA;

Restitución que deberá realizar en el término de tres días contados a partir de que cause ejecutoria esta resolución, con el apercibimiento de no entregarlas se procederá a su ejecución forzosa, esto es, se autorizara la ruptura de chapas, cerraduras y demolición de bardas o cualquier construcción erigida en la multicitada área de uso común, así como se procederá a la desinstalación de cualquier equipo mecánico, eléctrico, electrónico de ventilación y/o hidráulico o de servicios que sea propiedad de los demandados.

**CUARTO.** Se condena a **CH MAC E INMUEBLES S.A.P.I DE C.V.**, y de **CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A DE C.V.**, al pago de los daños y perjuicios ocasionados por el uso de las áreas de uso común, por el monto de \$4'100,000.00 (Cuatro millones cien mil pesos 00/100 m-m).

**QUINTO.** Se condena a **CH MAC E INMUEBLES S.A.P.I DE C.V.**, y de **CENTRO HOSPITALARIO MAC, S.A DE C.V.**, al pago de costas judiciales.

**NOTIFÍQUESE EN TÉRMINOS DE LEY.**

A S I lo sentenció y firma el Ciudadano Abogado **R. LEONARDO TREVIÑO MUSALEM**, Juez Primero de lo Civil de este Distrito Judicial de Cholula, ante el Ciudadano Abogado **JUAN CARLOS ESTUPIÑAN MUÑOZ**. Secretario que autoriza.

R.L.T.M/LBJS.

C.JUEZ.

Abog. **R. LEONARDO TREVIÑO MUSALEM.**

SECRETARIO.

Abog **JUAN CARLOS ESTUPIÑAN MUÑOZ**



El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.

CHOLULA, PUEBLA, A \_\_\_\_\_, EL CIUDADANO LICENCIADO **JUAN CARLOS ESTUPIÑAN MUÑOZ** SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, CERTIFICA Y HACE CONSTAR: QUE CON ESTA FECHA, SE NOTIFICO A LAS PARTES LA PRESENTE RESOLUCIÓN, DICTADA CON FECHA CATORCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS, AL CORREO ELECTRÓNICO SEÑALADO, LO QUE SE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES. CONSTE.

**SECRETARIO.**

**ABOGADO JUAN CARLOS ESTUPIÑAN MUÑOZ.**

# Poder Judicial del Estado de Puebla

**El suscrito secretario, informa que el texto que precede, corresponde al de la resolución emitida, según certificación que obra en el expediente.**

