C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL CON RESIDENCIA EN CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR.

P R E S E N T E.-

EXPEDIENTE NÚMERO: _____.
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
MICHAEL JAMES JARRARD Y OTRO,
VS.
RESERVADO.

"SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, Departamento Fiduciario, en su carácter de FIDUCIARIA del FIDEICOMISO número 239018260, actuando a través de su apoderada legal DANIELA VELÁZQUEZ MONTECILLO, quien cuenta con facultades pleitos y cobranzas tal como consta en la escritura pública 34,522 volumen 2,098, pasada ante la fe del notario público 17 en Baja California Sur, Lic. MARIA DEL PILAR GARCÍA OROZCO, en fecha 2 de septiembre del 2025, de la cual adjunto al presente copia certificada; y el **C. MICHAEL JAMES JARRARD,** mayor de edad, de nacionalidad canadiense, actuando a través de su apoderada legal DANIELA VELÁZQUEZ MONTECILLO, quien cuenta con facultades para pleitos y cobranzas tal como consta en la escritura pública 34,289 volumen 2,080 pasada ante la fe del notario público 17, Lic. María del Pilar García Orozco, de fecha 11 de julio del 2025, de la cual adjunto al presente copia certificada, respetuosamente comparecemos y exponemos:

DOMICILIO PROCESAL

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ocurro a señalar domicilio para oír y recibir todo tipo de documentos y notificaciones el ubicado en:

CALLE MIGUEL HIDALGO, NUMERO 3108, COLONIA IDELFONSO GREEN, CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR.

Autorizando para tales efectos a las **CC. LETICIA ALEGRIA GOMEZ IHUITZ Y/O MANUELA CASTRO FUENTES Y/O ÁNGELES GUTIÉRREZ REYES Y/O HUGO DIEGO AMADOR CESEÑA,** de igual forma solicito se les reconozca el carácter de apoderados legales de ambos actores a los **LICENCIADOS DAVID MAURICIO REYES ROMERO, MAXIMILIANO RUIZ LLIE, BENJAMIN CHRISTOPHER ROSEN, INGRID ARLENE MIJARES ALMANZA Y AXEL AGEVAREN ANGELES MORALES,** cuyas facultades de representación de las actoras en pleitos y cobranzas, constan en las ya referidas escrituras públicas con que la suscrita ostento mi personalidad, y que vienen adjuntas a esta demanda: escritura pública 34,522, volumen 2,098 de fecha 2 de septiembre del 2025, y escritura pública 34,289, volumen 2,080, de fecha 11 de julio del 2025, ambas pasadas ante la fe del notario público 17 en Baja California Sur, Lic. MARIA DEL PILAR GARCÍA OROZCO.

Asimismo, solicito se autorice el **acceso al expediente electrónico del caso**, a la Licenciada Daniela Velázquez Montecillo, en virtud de contar con firma electrónica (FIREL), a través del usuario daniela.vemont@gmail.com; en consecuencia, ante usted con el debido respeto comparezco a exponer:

EXORDIO

Que por medio del presente escrito ocurro ante esta autoridad, en la Vía Ordinaria Civil, a ejercitar la acción de NULIDAD de diversos actos jurídicos relacionados con el Subrégimen de propiedad en condominio **MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES**, que forma parte del Condominio Maestro Turístico Residencial denominado "COSTA PALMAS", localizado en la Delegación Municipal "La Ribera", del plano oficial de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, la cual enderezo en contra de:

1. **DESARROLLADORA LA RIBERA, S. DE R.L. DE C.V.** quien puede ser emplazada a juicio en el domicilio ubicado en Calle Paseo Finisterra Número Exterior 136, Número Interior 7, Colonia Club de Golf Fonatur, San José del Cabo, Los Cabos, Baja California Sur, Código Postal 23406.

2. **COSTA PALMAS GOLF AND MARINA RESIDENCES I, A.C.,** en su carácter de Administrador del **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES** (ahora denominado Sub-Régimen "Costa Palmas Residences II"), quien puede ser emplazada a juicio en el domicilio ubicado en Calle Paseo Finisterra Número Exterior 136, Número Interior 7, Colonia Club de Golf Fonatur, San José del Cabo, Los Cabos, Baja California Sur, Código Postal 23406.

3. **DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO DEL H. XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR,** con domicilio en PROLONGACIÓN ZARAGOZA 918, CENTRO, 23400, SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR.

4. **DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA DEL H. XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR,** con domicilio en PROLONGACIÓN ZARAGOZA 918, CENTRO, 23400, SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR.

5. **DIRECCIÓN MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. XII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR,** con domicilio en BOULEVARD ANTONIO MIJARES 1924, CENTRO, 23400, SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR.

Se estima que resulta innecesario llamar a juicio al fedatario público, Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruíbal, que emitió las escrituras públicas a través de las cuales se protocolizaron los actos jurídicos sobre los cuales se ejercita la acción de nulidad, ya que si esta llega a declararse no afectaría sus intereses jurídicos, puesto que las acciones que se demandan no son por su actuación, y de obtener sentencia favorable, el notario deberá cumplirla, con todas las consecuencias jurídicas que ello implica; es aplicable la jurisprudencia del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de aplicación obligatoria en términos del artículo 217 de la Ley de Amparo, cuyo rubro y texto son del tenor siguiente:

Registro digital: 181707

Instancia: Pleno

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: P./J. 21/2004

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XIX, Abril de 2004, página 97

Tipo: Jurisprudencia

NOTARIO. TIENE LEGITIMACIÓN PASIVA CUANDO EN UN JUICIO SE DEMANDA LA NULIDAD, POR VICIOS FORMALES, DE UN INSTRUMENTO AUTORIZADO POR ÉL.

Cuando se demanda la nulidad de un instrumento notarial por vicios formales, el notario que lo autorizó tiene legitimación pasiva, por lo que en aquellos casos en que la resolución que llegara a dictarse pudiera ocasionarle consecuencias jurídicas adversas de acuerdo con las normas que rigen su actuación, se le debe llamar a juicio, aun de oficio, en cumplimiento a la garantía de audiencia que establece el artículo **14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; sin embargo, cuando lo que se demanda es la nulidad del acto jurídico contenido en el instrumento notarial, es innecesario llamar a juicio al fedatario público, ya que la nulidad que llegara a declararse no afectaría sus intereses jurídicos, en tanto que los vicios a aquél atribuidos no emanan de su actuación, de manera que en esta hipótesis no existe razón para ordenar reponer el procedimiento con el objeto de que intervenga en un juicio en el que no es parte.

Solicitud de modificación de jurisprudencia 3/2002-PL. Magistrados integrantes del Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de marzo de 2004. Unanimidad de diez votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: María Dolores Omaña Ramírez.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy dieciocho de marzo en curso, aprobó, con el número 21/2004, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciocho de marzo de dos mil cuatro.

Nota:

En términos de la resolución de 9 de marzo de 2004, pronunciada por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el expediente **varios**

3/2002-PL, relativo a la solicitud de modificación de la tesis de jurisprudencia 3a. 65, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Núm. 30, Junio de 1990, página 41, se publica nuevamente la jurisprudencia citada con las modificaciones aprobadas por el propio Tribunal.

Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 58/2019 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 21 de febrero de 2019.

De quienes se reclaman las siguientes:

PRESTACIONES

1. La declaración judicial de la nulidad y/o invalidez de la **CLÁUSULA QUINTA,** de la **CONSTITUCIÓN DEL SUBRÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES", DEL CONDOMINIO MAESTRO HORIZONTAL "CABO RIVIERA", HOY DENOMINADO CONDOMINIO MAESTRO TURÍSTICO RESIDENCIAL "COSTA PALMAS",** contenida en escritura pública número 58,908, volumen número 1,163, de fecha 17 de julio del año 2009, otorgada ante la fe del Notario Público número 1, Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruíbal, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 4 (cuatro), foja cuatro, del volumen CDXXIX de Escrituras Públicas, sección primera, de fecha veinte de octubre del año dos mil nueve.

1.1. Como consecuencia de la prestación anterior, se solicita la declaración judicial de la nulidad y/o invalidez de **LA PRIMERA MODIFICACIÓN AL SUBRÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES",** que consta en:

1.1.1. Oficio CR/058/PU/2019, FOLIO: 495/2019, de fecha trece de junio del 2019, expedido por la Dirección General de

Planeación y Desarrollo Urbano y la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, que contiene la autorización para la Modificación del Sub-Régimen de Propiedad en Condominio denominado "**Manzana 15; Privada Los Delfines**"

1.1.2. Oficio Número DMC/XIII/OP/230/2019, de fecha diecinueve de agosto del 2019 expedido por la Dirección Municipal de Catastro del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, que contiene la asignación de claves catastrales de las unidades privativas del subrégimen **"Manzana 15, Privada Los Delfines"**

1.1.3. Así como la protocolización de ambos oficios descritos en los puntos inmediatos anteriores, y que consta en la escritura pública número 70,534, volumen número 1,712, de fecha 30 de junio del año 2020, otorgada ante la fe del Notario Público número 1 en el estado de Baja California Sur, Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios: 004-80028, 004-80029, 004-80030, 004-80031, 004-80032, 004-80033, 004-80035, 004-80037, 004-80039, 004-80040, 004-80041, 004-80042, 004-80044, 004-80045, 004-80047, 004-80048, 004-80049, 004-80050, 004-80051, 004-80052, 004-80053, 004-80055, 004-80056, 004-80057, 004-80058, 004-80059, 004-80060, 004-80061, 004-80062, 004-80063, 004-80064, 004-80065, 004-80066, 004-80067, 004-80069, 004-80070, 004-80071, 004-80072, 004-80073, 004-80074, 004-80075, 004-80076, 004-80078, 004-80079, 004-80080, 004-80081, 004-80082.

2. La declaración judicial de la nulidad y/o invalidez de los artículos 1.3, 6.1, 6.2, 6.3, 13.4 inciso b y c, 13.5, 15.1 Y 23.5, todos del **REGLAMENTO DEL SUBRÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES",** aprobado mediante **Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de condóminos del Sub-Régimen M15 (antes denominado Manzana 15, Privada Los Delfines),** la cual fue protocolizada tal y como consta en la escritura pública número 75,833, volumen número 2,073, de fecha 01 de agosto del año 2024, otorgada ante la fe del

Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 en el Estado de Baja California Sur, y la cual no se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur.

3. La declaración judicial de la nulidad y/o invalidez de la asamblea general extraordinaria de condóminos del **SUBRÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** celebrada el 6 de noviembre del 2024 a través del cual se autorizó la **SEGUNDA MODIFICACIÓN AL SUBRÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES",** protocolizada a través de escritura pública número 76,633, volumen 2,134, de fecha 5 de marzo de 2025 girada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, y la cual se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur.

4. Se condene a las demandadas al pago de **Gastos y Costas** que se pudieran causar y que efectúe esta parte actora por la tramitación del presente juicio.

PROCEDENCIA DE LA VÍA

Se considera que la vía civil es la procedente para dirimir esta controversia, toda vez que se ejerce la acción de nulidad y/o invalidez, en contra de diversos actos jurídicos relacionados con modificaciones al subrégimen de propiedad en condominio **MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES,** acción que se ejerce con base en el Título Sexto del Código Civil vigente en el estado, artículos 2130 al 2148, por contravenir disposiciones de orden público contenidas en la mencionada legislación civil sustantiva, así como en la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

El problema jurídico que se plantea es materia civil puesto que se trata de la nulidad y/o invalidez de la CLÁUSULA QUINTA, de la escritura constitutiva del subrégimen de propiedad en condominio **MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES,**

(prestación identificara con el número 1), ya que confiere al desarrollador del condominio la facultad ilegal de realizar modificaciones unilaterales al subrégimen de propiedad en condominio, en contravención a los artículos 950 del código civil y 13 de la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, que establecen que estas modificaciones sólo podrán aprobarse a través de una asamblea de condóminos.

De forma "accesoria" o "consecuente", a la prestación anterior, se solicita la nulidad y/o invalidez de dos actos de autoridad, a saber dos oficios emitidos respectivamente por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano, y la Dirección Municipal de Catastro, a través de los cuales estas dependencias autorizaron la solicitud unilateral del DESARROLLADOR para modificar el subrégimen de propiedad en condominio **MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES** (prestaciones identificadas con los números 1.1.1 y 1.1.2).

Que si bien estos dos oficios son actos dictados por autoridades administrativas, no son impugnables a través del juicio contencioso administrativo, puesto que la presente demanda no combate la falta de alguno de los elementos o requisitos de validez de los actos administrativos en términos del artículo 8 de la Ley del Procedimiento Administrativo vigente en el estado, sino que la acción intentada es la NULIDAD Y/O INVALIDEZ de la facultad del desarrollador para unilateralmente realizar las modificaciones al subrégimen, que se autorizaron a través de los aludidos oficios.

Tenemos entonces que las nulidades que aquí se plantean, se basan en la falta de elementos de validez, regulados por las disposiciones del Código Civil vigente en el estado, por lo que estas son reclamables en la vía civil.

Estimar lo contrario atentaría contra el principio de concentración judicial, ya que para la procedencia de una acción, se tendrían que agotar dos juicios, en vías diversas, en los que se dilucide el mismo problema: l*a existencia y validez de la supuesta facultad del desarrollador a modificar de forma unilateral el subrégimen condominal*, lo que indudablemente representa un obstáculo para el acceso a la justicia, en tanto que se impone al accionante el deber de acudir a una vía diversa a la civil a impugnar una nulidad, cuando ésta es una figura que se encuentra regulada por la legislación civil y que, por ende, quien debe dilucidar es un Juez especializado en esa materia. Debe privilegiarse, en consecuencia, el

derecho humano de acceso a la justicia, reconocido en el artículo 17, tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que impone a todas las autoridades el deber de garantizar una justicia pronta, completa e imparcial, sin formalismos ni obstáculos excesivos que restrinjan injustificadamente el derecho de las personas a obtener una resolución de fondo sobre sus pretensiones.

El principio de concentración se explica, en el hecho de que todos los actos procesales deben realizarse sin demora, procurando concentrar en una misma audiencia todas las diligencias que fueren menester. Entonces, los principios de concentración y economía procesal permiten combatir en un solo medio de impugnación las violaciones ocurridas durante el procedimiento unilateral de modificación al régimen de propiedad en condominio llevado a cabo por el desarrollador, facilitándose las labores de los Jueces del fuero común.

Cabe resaltar que este criterio ha sido sostenido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la CONTRADICCIÓN DE TESIS 250/2013, con Registro Digital 28626, en la cual se analiza si, en los juicios civiles en los que se controvierta la nulidad de escritura de compraventa otorgada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, es viable analizar la impugnación que se efectúe de la actuación de la citada Comisión al expedir la cédula de contratación, toda vez que la expedición de la esta cédula es de naturaleza administrativa.

La Primera Sala concluye, a través de la **jurisprudencia 1a./J. 71/2018 (10a.),** que la acción de nulidad de una escritura otorgada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) debe ejercerse en un juicio civil, en virtud de que se trata de un contrato de compraventa. Y que, aun cuando la cédula de contratación pudiera tener una naturaleza administrativa en función de que constituye una actuación unilateral por parte de la Comisión aludida, puede impugnarse en el juicio ordinario civil en el que se reclama la nulidad de la escritura pública otorgada por la Comisión citada, pues ello tiende a eliminar un obstáculo para el acceso a la justicia en tanto que el accionante no deberá acudir a una vía diversa a la civil a impugnar una nulidad, cuando ésta es una figura regulada por la legislación civil y que, por ende, quien debe dilucidarlo es un Juez especializado en esa materia.

Tesis
Registro digital: 2018706
Instancia: Primera Sala Décima Época Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 71/2018 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario
Judicial de la Federación.
Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo
I, página 228
Tipo: Jurisprudencia

JUICIO ORDINARIO CIVIL. ES LA VÍA IDÓNEA PARA IMPUGNAR LA CÉDULA DE CONTRATACIÓN EMITIDA POR LA COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) CUANDO SE CONTROVIERTA LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA POR ÉSTA, AUN CUANDO CONSTITUYA UNA ACTUACIÓN INTERMEDIA, AL SER PARTE ESTRUCTURAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que la acción de nulidad de una escritura otorgada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) debe ejercerse en un juicio civil, en virtud de que se trata de un contrato de compraventa. Ahora bien, aun cuando la cédula de contratación pudiera tener una naturaleza administrativa en función de que constituye una actuación unilateral por parte de la Comisión aludida, puede impugnarse en el juicio ordinario civil en el que se reclama la nulidad de la escritura pública otorgada por la Comisión citada, pues ello tiende a eliminar un obstáculo para el acceso a la justicia en tanto que el accionante no deberá acudir a una vía diversa a la civil a impugnar una nulidad absoluta, cuando ésta es una figura regulada por la legislación civil y que, por ende, quien debe dilucidarlo es un Juez especializado en esa materia.

Contradicción de tesis 250/2013. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Novena Región, con residencia en Zacatecas, Zacatecas, en apoyo del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Primer Circuito. 9 de mayo de 2018. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Mayoría de cuatro votos en cuanto al fondo, de los Ministros José Ramón Cossío Díaz, Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Disidente: Norma Lucía Piña Hernández,
quien reservó su derecho para formular voto particular. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretario: Justino Barbosa Portillo.

Tesis y criterio contendientes:
El emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo
directo civil 278/2011, del que derivó la tesis I.3o.C.987 C (9a.), de rubro: "NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA. ES IMPROCEDENTE SI ÉSTA SE SUSTENTA EN IRREGULARIDADES EN LA APROBACIÓN DE LA CÉDULA DE CONTRATACIÓN EXPEDIDA POR LA COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro I, Tomo 3, octubre de 2011, página 1663, con número de registro digital: 160815.

El emitido por el Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Novena Región, con residencia en Zacatecas, Zacatecas, en apoyo del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Primer Circuito, al resolver el amparo directo civil 87/2013 (cuaderno auxiliar 104/2013), consideró que el Juez civil es la autoridad competente para conocer de la nulidad de la cédula de contratación, no obstante que el motivo que originó la acción de nulidad de la escritura otorgada por la Comisión para la Regularización y Tenencia de la Tierra acaeciera en el transcurso de la fase de enajenación o titulación del procedimiento de regularización.
Tesis de jurisprudencia 71/2018 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho.

Esta tesis se publicó el viernes 07 de diciembre de 2018 a las 10:19 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 10 de diciembre de 2018, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Fundo la presente demanda en los siguientes Hechos y consideraciones de Derecho:

HECHOS

1- CONSTITUCIÓN DEL CONDOMINIO MAESTRO. En fecha **01 de abril de 2009** se llevó a cabo la **CONSTITUCIÓN** del Régimen de Propiedad en Condominio Maestro Horizontal **"CABO RIVIERA"** (en adelante referido como el "**CONDOMINIO MAESTRO"**), ubicado en el predio identificado como lote único localizado en el Ejido La Ribera, Delegación Municipal de la Ribera, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con clave catastral 4-03-051-0003, con extensión superficial según antecedentes de 227-48-02.82 Hs, tal como quedó asentado en la Escritura Pública número 58,567 volumen 1,157 levantada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1 en el Estado de Baja California Sur, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, BCS, bajo el número 115, en la foja 115, volumen CDIV, de la foja 115, en fecha 17 de abril de 2009.

Cabe resaltar que a la fecha la denominación de este condominio maestro es **CONDOMINIO MAESTRO TURÍSTICO RESIDENCIAL COSTA PALMAS.**

Adjunto a la presente copia certificada de la escritura constitutiva a que se refiere este hecho y solicito se me tenga por reproducida como si a la letra se insertase.

2- CONSTITUCIÓN DEL SUBRÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO "MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES".- Mediante escritura pública número 58,908, volumen número 1,163, de fecha **17 de julio del año 2009,** otorgada ante la fe del Notario Público número 1, Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruíbal, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 4 (cuatro), foja cuatro, del volumen CDXXIX de Escrituras Públicas, sección primera, de fecha

veinte de octubre del año dos mil nueve, se formalizó la constitución del Sub-Régimen de Propiedad en Condominio denominado "MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES" (en adelante referido como **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**), dentro del **CONDOMINIO MAESTRO.**

Documento que adjunto a la presente en copia certificada y solicito se me tenga por reproducido como si a la letra se insertase.

El desarrollador, la moral DESARROLLADORA LA RIBERA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE (en adelante "**DESARROLLADORA LA RIBERA**") en su calidad de propietario de una superficie de 73,744.779 M2. (setenta y tres mil setecientos cuarenta y cuatro punto setecientos setenta y nueve metros cuadrados) con clave catastral 704-021-001-001-015-001 (siete, cero, cuatro, guión, cero, dos, uno, guión, cero, cero, uno, guión, cero, cero, uno, guión, cero, uno, cinco, guión, cero, cero, uno), decidió constituir sobre ella un sub-régimen en condominio, cuyas características, superficie, medidas y colindancias quedaron establecidas en la MEMORIA DESCRIPTIVA que se adjuntó a la escritura constitutiva, subrégimen que quedó integrado por 64 unidades de propiedad privada que ocuparían un total de 63,965.617 M2 (sesenta y tres mil novecientos sesenta y cinco punto seiscientos diecisiete metros cuadrados) y contaría con un área común de uso exclusivo destinado a vialidad de 9,779.162 M2 (nueve mil setecientos setenta y nueve punto ciento sesenta y dos metros cuadrados).

A).- SUPERFICIE DEL PREDIO.- 73,744.779 M2. (setenta y tres mil setecientos cuarenta y cuatro punto setecientos setenta y nueve metros cuadrados).----------
B).- ÁREA PRIVATIVA DE TERRENO.- 63.965.617 M2. (sesenta y tres mil novecientos sesenta y cinco punto seiscientos diecisiete metros cuadrados).----------
C).- ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO CALLE.- 9,779.162 M2. (nueve mil setecientos setenta y nueve punto ciento sesenta y dos metros cuadrados).----------

En este sentido se estableció que el **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** contaría con las siguientes áreas de acuerdo con la tabla de indivisos que se muestra a continuación:

LOTE	AREA PRIVATIVA M2	INDIVISO EXCLUSIVO %	AREA COMUN CALLE M2	INDIVISO GENERAL MAESTRO %	AREA COMUN GENERAL MAESTRO M2	CLAVE CATASTRAL
1	1,280.879	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015001
2	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015002
3	909.626	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015003
4	909.626	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015004
5	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015005
6	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015006
7	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015007
8	956.592	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015008
9	956.592	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015009
10	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015010
11	917.074	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015011
12	917.074	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015012
13	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015013
14	914.098	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015014
15	913.319	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015015
16	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015016
17	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015017
18	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015018
19	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015019
20	1,050.011	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015020
21	1,050.011	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015021
22	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015022
23	1,006.835	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015023
24	1,006.835	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015024
25	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015025
26	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015026
27	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015027
28	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015028
29	850.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015029

30	1,611.805	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015030
31	1,558.050	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015031
32	1,259.297	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015032
33	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015033
34	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015034
35	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015035
36	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015036
37	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015037
38	1,114.917	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015038
39	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015039
40	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015040
41	1,004.979	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015041
42	1,005.079	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015042
43	1,005.079	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015043
44	1,005.079	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015044
45	1,005.079	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015045
46	1,005.541	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015046
47	1,025.816	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015047
48	1,000.438	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015048
49	1,000.043	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015049
50	1,000.035	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015050
51	1,134.699	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015051
52	1,058.627	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015052
53	1,052.150	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015053
54	1,165.574	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015054
55	1,180.775	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015055
56	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015056
57	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015057
58	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015058
59	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015059
60	1,197.248	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015060
61	1,000.069	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015061
62	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015062
63	1,000.000	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015063
64	1,186.666	1.5625	152.7994	0.05917	72.72494	704021001001-015064

DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE ÁREAS COMUNES DEL "SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES". Las 64 unidades de propiedad privada de nueva creación se les denominó "LOTES" y se enumeraron precisamente del 1 al 64, cada una de estas unidades privativas tenía asignado en partes iguales un DERECHO DE COPROPIEDAD sobre el ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO CALLE, que equivalía a 152.7994 m2 de dicha área común de uso exclusivo, equivalente a un derecho "indiviso" de 1.5625 %.

DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO MAESTRO - Asimismo cada una de estas 64 unidades de propiedad privada de nueva creación disfrutaría de un DERECHO DE COPROPIEDAD sobre las áreas comunes del CONDOMINIO MAESTRO, por lo que cada una de las 64 unidades tenía asignado en partes iguales un DERECHO DE COPROPIEDAD sobre las ÁREAS COMUNES GENERALES DEL CONDOMINIO MAESTRO, una superficie de 72.72494 m2 de dichas áreas comunes, equivalente a un derecho "indiviso" de 0.05917 % respecto del 3.78688% asignado al Sub-Régimen M15 dentro del CONDOMINIO MAESTRO.

Ilícitamente, **DESARROLLADORA LA RIBERA**, en la "**CLÁUSULA QUINTA**" del clausulado de la escritura constitutiva del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**, estableció que mientras ella FUERA PROPIETARIA DE POR LO MENOS UN LOTE O UNIDAD DENTRO DEL SUB-RÉGIMEN PODRÍA DE FORMA UNILATERAL:

(i) **variar la proporción de los indivisos** que se establecen en esa escritura constitutiva respecto de las unidades privativas, siempre y cuando los mismos no hayan sido enajenados previamente y que los porcentajes de indiviso correspondientes a los lotes o unidades del Sub-Régimen ya enajenadas no se vean afectadas por dicha modificación, en cuanto a sus derechos de disfrutar y disponer del área privada de la unidad correspondiente y de las áreas comunes que integran el Sub-Régimen;

(ii) **variar la forma, y superficie de las áreas comunes,** así como llevar a cabo fusiones o subdivisiones, siempre y cuando el indiviso de las unidades ya enajenadas y los bienes comunes del Condominio no se vean afectados por el incremento en su indiviso;

(iii) modificar el Reglamento del Condominio;

(iv) **realizar la incorporación de nuevas áreas de terreno** cuando así lo crea conveniente y de acuerdo a sus necesidades, realizándose los ajustes que correspondan en los porcentajes de indivisos de los lotes o unidades privadas, siempre y cuando no se restrinja o limite el derecho de los titulares o propietarios de dichas unidades.

Ver fojas 8 y 9 del acta constitutiva del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES":**

QUINTA.- MODIFICACIONES.- La presente escritura, el reglamento general de condominio, las características, la superficie, medidas y colindancias de cada unidad privada o de las áreas de uso común, el Reglamento de Diseño y Control de la Edificación y Reglamento de Construcción solo podrán ser modificados en los términos y condiciones que se señalan en esta propia escritura, en el reglamento general de condominio y en la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles Vigente en el Estado de Baja California Sur.----------

Se hace constar para todos los efectos legales aplicables que en tanto **DESARROLLADORA LA RIBERA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, sea propietaria de por lo menos un lote o unidad del Sub-Régimen, podrá variar la proporción de los indivisos que se establecen en esta escritura, con respecto a cualquiera de estos elementos, siempre y cuando los mismos no hayan sido enajenados previamente y que los porcentajes de indiviso correspondientes a los lotes o unidades del Sub-Régimen ya enajenadas no se vean afectadas por dicha modificación, en cuanto a sus derechos de disfrutar y disponer del área privada de la unidad correspondiente y de las áreas comunes que integran el Sub-Régimen.----------

Como consecuencia de lo asentado en el párrafo que antecede, se establece expresamente que en tanto **DESARROLLADORA LA RIBERA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, sea propietaria de por lo menos un lote o unidad individual dentro del Sub-Régimen, podrá variar la forma, y por lo tanto la superficie de cualquiera de dichos elementos, así como llevar a cabo fusiones o subdivisiones, siempre y cuando el indiviso de las unidades ya enajenadas y los bienes comunes del Condominio no se vean afectados por el incremento en su indiviso.----------

De igual manera en tanto **DESARROLLADORA LA RIBERA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, permanezca siendo propietaria de por lo menos un lote o unidad privativa del Sub-Régimen, tendrá derecho a modificar el Reglamento del Condominio.----------

El otorgante hace constar en este acto que al Sub-Régimen que se constituye por este instrumento podrá incorporarse nuevas áreas de terreno. **DESARROLLADORA LA RIBERA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE,** podrá realizar la incorporación de las nuevas áreas cuando así lo crea conveniente y de acuerdo a sus necesidades, realizándose los ajustes que correspondan en los porcentajes de indivisos de los lotes o unidades privadas siempre y cuando no se restrinja o limite el derecho de los titulares o propietarios de dichas unidades.----------

La cláusula QUINTA contenida en la escritura constitutiva del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** mediante la cual DESARROLLADORA LA

RIBERA se reservó las facultades para de manera unilateral modificar los porcentajes de indiviso, incorporar o variar las superficies de áreas comunes, así como reformar el reglamento del condominio, aún después de haber enajenado unidades privativas a terceros, son **nulas y/o inválidas**, ya que contravienen disposiciones de **orden público e interés social** contenidas en la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, particularmente en su **artículo 1**, que expresamente establece dicho carácter imperativo de la ley, lo cual impide que sus normas puedan ser derogadas o suplidas por acuerdos entre particulares.

> ***Ley Sobre el régimen de propiedad en Condominio BCS***
>
> ***Artículo 1º.-*** *Las disposiciones de esta Ley son de orden público y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.*
>
> *Para la representación legal del condominio, los condóminos designarán un administrador quien contará con las más amplias facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración.*
>
> *Las escrituras constitutivas de los condominios, sus reglamentos y las resoluciones de las asambleas de condóminos, se sujetarán en todo tiempo a las disposiciones de esta Ley.*

Si bien tenemos que el CONDOMINIO MAESTRO es un condominio constituido bajo la modalidad de "*turístico residencial*", esto no significa que DESARROLLADORA LA RIBERA, en su calidad del constituyente del del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES",** pueda modificar unilateralmente derechos de copropiedad ya adquiridos por terceros. Tenemos que por ley hay dos modalidades bajo las cuales se puede constituir un condominio, una es "turístico residencial" donde el constituyente se reserva el derecho a determinar la organización, administración, operación y modificación del régimen de propiedad en condominio de forma autónoma e inamovible, y la otra modalidad es la de "*determinación general*" donde a falta de un esquema organizacional establecido en la escritura constitutiva, esta se regirá por las reglas generales establecidas en los ordenamientos legales.

> ***Ley Sobre el régimen de propiedad en Condominio BCS***

Artículo 5º.- *Según su estructura, uso, características sociales y constitución, los condominios y/o sub-condominios y/o condominios maestros, podrán adoptar una de las siguientes modalidades:*

[...]

IV.- *Por su constitución:*

a) Turístico Residencial.- Modalidad adoptada por el constituyente mediante la cual éste se reserva el derecho para determinar la organización, administración, operación y modificación del régimen de propiedad en condominio de forma autónoma e inamovible durante todo el tiempo establecido en la Escritura Constitutiva, en términos de las disposiciones del Capítulo II del Título Quinto de esta Ley, y

b) De determinación general.- Son aquellos en los que la organización, administración, operación y modificación del régimen de propiedad en condominio no está especificada en su escritura constitutiva

Pero es importante señalar que en el artículo 13 del mismo ordenamiento, se establece una limitante a las modificaciones del régimen de propiedad en condominio, y esta es que, pese a que la escritura constitutiva puede establecer las bases y criterios legales para su modificación, **EN TODO CASO,** cualquier modificación a la escritura constitutiva se debe acordar en asamblea extraordinaria, a la que deberán asistir más de la mitad de los Condóminos, y sus resoluciones, para que sean válidas, deberán adoptarse cuando menos por una mayoría calificada de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.

Ley Sobre el régimen de propiedad en Condominio BCS

Artículo 13.- La Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en Condominio y el Reglamento interno del mismo deberán contener las bases y criterios legales necesarios para su modificación.

En todo caso, cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento, se acordará en asamblea extraordinaria, a la que deberán asistir más de la mitad de los Condóminos, y sus resoluciones, para que sean válidas, deberán adoptarse

cuando menos por una mayoría calificada de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.

Esto es así en virtud de que la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, reconoce que los condóminos, es decir, los titulares de derechos de propiedad y derechos fideicomisarios sobre unidades privativas, tienen un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes (artículo 2, fracción II), así como la facultad de participar en la asamblea como órgano supremo del condominio (artículos 2, fracción III, 32 y 35), además del derecho a que cualquier modificación al régimen se adopte mediante el consenso y condiciones que la propia Ley establece.

Ley Sobre el régimen de propiedad en Condominio BCS

"Artículo 2º.- *Para los efectos de esta Ley se entiende por:*

[...]

II.- Áreas y Bienes Comunes: Son aquellos que pertenecen en forma pro indivisa a los condóminos quienes mantienen un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes que sirven al inmueble y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de condóminos y ocupantes en términos de lo establecido por el artículo 956 del Código Civil;

III.- Asamblea: Es el órgano supremo del Condominio, conformado por la reunión de todos los condóminos y celebrada de acuerdo a esta ley y al Reglamento, en la que se tratan, discuten y resuelven, en su caso, los asuntos de interés común respecto al Condominio;

[...

VII.- Condómino: Es la persona física o jurídica que tiene la propiedad o la titularidad de los derechos fideicomitidos sobre una o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio;

[…]"

"Artículo 27.- *El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del Condominio es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la Unidad de Propiedad Exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable, separadamente de la misma Unidad de Propiedad Exclusiva.*

El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional de la misma manera en que su Unidad de Propiedad Exclusiva

representa en porcentaje con respecto a la totalidad del inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio, fijado en la Escritura Constitutiva.
[...]"

*" **Artículo 32.-** La Escritura Constitutiva del Condominio estipulará la organización y funcionamiento social del mismo, cuyo órgano supremo es la Asamblea de Condóminos.*
[...]"

***"Artículo 35.-** La asamblea de Condóminos tendrá las siguientes facultades:*
I.- Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y aprobar o reformar el Reglamento del mismo, debiéndose inscribir éstas en el Registro Público de la Propiedad en los casos y condiciones que prevean la una y el otro;
[...]"

Y esta legislación especializada es además acorde con los principios básicos de copropiedad establecidos en el Código Civil vigente en el estado, artículos 943 a 956, en el que se establece que hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas, en cuyo caso cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho, **pero que ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en el bien común, aún y cuando de ellas pudiere resultar ventajas para todos**, por lo que para la administración del bien común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes, precisando que esta mayoría incluye tanto mayoría de copropietarios como mayoría de intereses.

De igual manera, refiere la legislación civil en comento que en lo que hace a estructuras en las que distintas viviendas tienen acceso a áreas comunes susceptibles de aprovechamiento independiente, estas pertenecen a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute, generando un **NEXO INSEPARABLE entre en derecho de copropiedad sobre las áreas comunes y el derecho de propiedad sobre sus unidades privadas.**

Código Civil BCS

Artículo 776.- Los bienes de uso común son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.

Artículo 943.- Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

Artículo 946.- A falta de contrato o disposición especial se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.

Artículo 950.- Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en el bien común, aunque de ellas pudiere resultar ventajas para todos.

Artículo 951. Para la administración del bien común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

Artículo 952. Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.

Artículo 956.-** Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, **cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de

propiedad, por las de compraventa correspondientes, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.

En este sentido tanto la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, como el CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, establecen que las áreas comunes son **COPROPIEDAD** de los condóminos dueños de las unidades privativas, ES DECIR, TODOS LOS DUEÑOS DE UNIDADES PRIVATIVAS, DETENTAN UN DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE LAS ÁREAS COMUNES, **las cuales no pueden ser modificadas ni en forma, ni en superficie, ni en proporción, por la decisión unilateral de un co-dueño, sino que la única forma para modificar las áreas comunes es a través de la asamblea de condominios como órgano supremo de un CODOMINIO, siguiendo las directrices del artículo 13 de la ley especial de la materia arriba transcrito.**

Ahora bien, no debe perderse de vista que la propia Ley de Condominios, en todo caso, guarda un principio deóntico obligatorio en cuanto a la defensa de la voluntad de la asamblea, órgano supremo del régimen, y desde luego en protección de los condóminos en lo que atañe tanto a su propiedad exclusiva como a su copropiedad sobre los bienes comunes. La asamblea se erige como el mecanismo de autogobierno y administración colectiva, razón por la cual la imposición de decisiones unilaterales ajenas a su naturaleza democrática implica una vulneración directa al núcleo de derechos patrimoniales de los condóminos.

Este quebrantamiento se traduce en una afectación al derecho humano de propiedad, reconocido en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual garantiza la conservación, uso y disfrute del patrimonio individual y colectivo. Asimismo, se viola la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), en cuyo artículo 21 se tutela expresamente el derecho de toda persona a la propiedad privada, disponiendo que nadie puede ser privado de la misma sino por causa de utilidad pública o de interés social, mediante el pago de indemnización justa, y en los casos y formas establecidos por la ley. La intervención unilateral, sin cauce legal ni respeto a la voluntad de los copropietarios, constituye por tanto una privación ilegítima que socava la seguridad jurídica y el goce pacífico de los bienes.

Aunado a ello, debe resaltarse que se violenta también el derecho humano a la legalidad, entendido como el deber de las autoridades —y de los particulares en ejercicio de facultades normativas— de actuar conforme al marco jurídico vigente. El principio de legalidad, previsto en los artículos 14 y 16 constitucionales, exige que ningún acto pueda producir efectos jurídicos válidos si carece de sustento en una disposición normativa que lo faculte expresamente. Así, la actuación contraria a lo dispuesto por la Ley de Condominios vigente en el estado y al orden público civil no solo desconoce los derechos individuales y colectivos de los condóminos, sino que atenta contra el derecho fundamental de acceso a un régimen de convivencia regido por la certeza, la legalidad y la igualdad en la toma de decisiones.

Incluso el propio Reglamento Maestro del Condominio Maestro Costa Palmas, en su artículo 5, fracción V define las áreas comunes como aquellas áreas que se ubican dentro del Condominio Maestro destinadas a uso y servicio común **y que pertenecen en copropiedad a todos los Condóminos** de acuerdo con lo que señala la escritura pública constitutiva respectiva. En el mismo orden de ideas, el artículo 4 del reglamento del **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES,** define "indiviso" como el porcentaje de copropiedad que un are privativa tenga en en las áreas comunes, ya sea del condominio maestro o del subcondominio.

Asimismo, la **LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, reconoce que los propietarios dentro de un condominio tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su lote, y **ADEMÁS**, UN **DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE LOS ELEMENTOS Y PARTES COMUNES** DEL INMUEBLE, reconociendo de nueva cuenta la calidad de copropietario de mi representado sobre las áreas comunes del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** y Régimen Maestro.

LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

Artículo 2º.- *Para los efectos de esta Ley se entiende por:*

(…)

XXIX.- CONDOMINIO.- *Cuando los diferentes lotes, departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal, o*

mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y, perteneciendo a distintos propietarios, cada uno de estos tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su lote, departamento, vivienda, casa o local ***y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble****, que son necesarios para su adecuado uso y disfrute*

V. Áreas Comunes Significan aquellas áreas que se ubican dentro del Condominio Maestro destinadas a uso y servicio común y que pertenecen en copropiedad a todos los Condóminos de acuerdo con lo que señala la escritura pública constitutiva respectiva.	**V. Common Areas** are those areas located within the Master Condominium dedicated to common use and services, which belong jointly to all Owners according to what is stated in the respective public deed containing the articles of incorporation.

En este sentido se insiste en que la CLÁUSULA QUINTA de la escritura constitutiva del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES",** implica una **renuncia anticipada de los condóminos a los derechos irrenunciables** que la ley les reconoce a los copropietarios/condóminos.

En términos del **artículo 6 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur**, de aplicación supletoria al régimen de condominio, es nula la renuncia impositiva que se haga de leyes que establecen derechos en favor de una persona cuando se trata de normas de orden público.

Código Civil para el Estado de Baja California Sur

Artículo 6o.- *La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados, siempre que no se afecte directamente al interés público, ni se perjudiquen derechos de terceros.*

Ley Sobre el régimen de propiedad en Condominio BCS

Artículo 1º.- *Las disposiciones de esta Ley son de orden público y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.*

Para la representación legal del condominio, los condóminos designarán un administrador quien contará con las más amplias facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración.

> *Las escrituras constitutivas de los condominios, sus reglamentos y las resoluciones de las asambleas de condóminos, se sujetarán en todo tiempo a las disposiciones de esta Ley.*

En consecuencia, aun cuando tales estipulaciones aparezcan en la escritura constitutiva del condominio, carecen de eficacia jurídica y deben declararse **nulas y/o inválidas**, al permitir que un solo sujeto (DESARROLLADORA LA RIBERA) altere de manera unilateral situaciones jurídicas que afectan derechos adquiridos de terceros condóminos, en abierta transgresión a la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio, al principio de igualdad entre condóminos, el derecho a la propiedad contenido en el artículo 14 constitucional, y a las normas de orden público que regulan la copropiedad y administración de los condominios.

Este derecho de copropiedad es un derecho real adquirido y, como tal, forma parte del patrimonio de cada condómino. Por tanto, cualquier intento de modificar los porcentajes de indiviso, la estructura o el cuadro de construcción de las áreas comunes sin el consentimiento expreso, previo y unánime de todos los condóminos **constituye una transgresión directa a sus derechos de propiedad**, lo cual es inadmisible tanto bajo la citada LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR como conforme a los principios constitucionales que protegen el derecho a la propiedad en su Artículo 27, y legalidad jurídica contenido en el 14, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

> ***Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.***
> *"Artículo 14.*
> *[...]*
> *Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.*
> *[...]"*

> ***Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José)***
> *"Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada*

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

[…]"

Al tratarse de un derecho real de orden público tutelado por la propia constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José) y regulado por la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, su modificación sólo puede realizarse con el consentimiento unánime de todos los titulares del derecho, a través del procedimiento previsto por la propia Ley, y mediante la correspondiente asamblea en la que se acuerde por mayoría la modificación a la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público. Por tanto, cualquier modificación unilateral del porcentaje de indiviso o de áreas comunes unilateralmente por parte de DESARROLLADORA LA RIBERA es jurídicamente nula y/o inválida, al violentar el derecho real de copropiedad de los condóminos sobre las áreas comunes.

Aun y cuando la ley otorga cierta libertad a los condominios respecto de su organización interna, también es verdad que en ciertos aspectos, limita esa libertad, estableciendo la forma específica en que se deben realizar ciertos procesos, como lo es en el artículo 13 de la mencionada LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, que establece, SIN EXCEPCIÓN ALGUNA, las modificaciones al acta constitutiva del condominio solo podrán autorizarse mediante asamblea extraordinaria, con un quórum del 50% de los condóminos, donde la decisión se tome por el 75% del indiviso, lo que denota el principio deóntico **obligatorio** de dicha norma jurídica.

Lo anterior es así puesto que el régimen de propiedad en condominio se sustenta en los principios democráticos de equidad y proporcionalidad, conforme al cual los derechos y obligaciones de cada condómino deben guardar relación directa con su unidad privativa, de modo que las cargas comunes se distribuyan en forma justa y objetiva. Dichos principios se desprenden de lo dispuesto por los artículos 22 y 23 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de

Inmuebles para el Estado de Baja California Sur, así como del artículo 947 y correlativos del Código Civil del Estado de Baja California Sur, aplicables supletoriamente.

LEY SOBRE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BCS

Artículo 22.- *Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables.*

Artículo 23.- *El condómino puede usar, gozar y disponer de su Unidad de Propiedad Exclusiva, con las limitaciones de esta Ley y las demás que establezcan la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio, pero no podrán ser objeto de enajenación parte de los mismos, como piezas, recámaras, cuartos de servicio o áreas para el estacionamiento de vehículos.*

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, acordarán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás Condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las Asambleas que se celebren, pero en todo momento el condómino es obligado solidario de las obligaciones del usuario.

(...)

CÓDIGO CIVIL DE BCS

Artículo 947.- El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

En este sentido, la modificación unilateral de los porcentajes de indiviso por un solo ente como se prevé en la Cláusula Quinta de la Escritura Constitutiva del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES",** provoca un desequilibrio injustificado entre los condóminos, ya que altera la participación en las decisiones de la asamblea y el uso proporcional de las áreas comunes. Ello

implica que ciertos condóminos se vean con menos poder de decisión, sin causa que lo justifique, mientras que otros resultan injustamente beneficiados.

Tales actos no solo vulneran el derecho de propiedad de los condóminos afectados, sino que rompen la igualdad jurídica entre todos los condóminos, principio recogido en los artículos 22 y 23 de la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR y demás aplicables, al otorgar —de facto— privilegios indebidos mediante un mecanismo no previsto por la legislación, violatorio del derecho de propiedad, y contrario a los fines del régimen condominal.

De conformidad con lo expuesto, tenemos que la ley especial de la materia, LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, es de orden público y tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción de los regímenes de propiedad en condominio en el estado, **y en tal sentido, las escrituras constitutivas de los condominios, sus reglamentos y las resoluciones de las asambleas de condominio, quedan sujetas en todo tiempo a las disposiciones de esta Ley. Y es precisamente esta ley la que establece en su artículo 13, segundo párrafo, que la modificación de la escritura constitutiva del condominio SOLO podrá autorizarse mediante asamblea extraordinaria, con un quórum del 50% de los condóminos, donde la decisión se tome por el 75% del indiviso.**

En consecuencia, la **CLÁUSULA QUINTA** contenida en la **ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL "SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES",** que permite y "faculta" a DESARROLLADORA LA RIBERA para modificar unilateralmente el régimen de propiedad, escritura constitutiva, el reglamento, las áreas comunes o los porcentajes de indiviso, sin cumplir con el procedimiento especial previsto en el artículo 13 citado, **contraviene directamente una disposición obligatoria, de orden público, lo cual es abiertamente ilegal y debe ser declarada nula,** sin que sea susceptible de valer por confirmación, y su inexistencia puede invocarse por todo interesado, por violentar los derechos de los condóminos y sustituir indebidamente el órgano de decisión previsto por la Ley, en este caso, la asamblea extraordinaria de condóminos.

CÓDIGO CIVIL DE BCS

Artículo 8o.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos*, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.*

Artículo 2130.- El acto jurídico inexistente por la ***falta de consentimiento o de objeto*** *que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno.* ***No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.***

Artículo 2131.- La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto ***produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley.***

3- CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO 239018260 JARRARD. Que mediante la escritura pública número 63,819 (sesenta y tres mil ochocientos diecinueve), otorgada en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, de fecha 04 (cuatro) de marzo de 2014 (dos mil catorce), otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 (uno), de la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, la cual se encuentra inscrita bajo el número 44, foja 44, Volumen DLXXXIII-EP, en el Registro Público de la Propiedad de Los Cabos, se constituyó un Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio en Zona, Restringida identificado bajo el número **239018260** (en lo sucesivo denominado como **"FIDEICOMISO"**).

Documento que adjunto a la presente en copia certificada y solicito se me tenga por reproducido como si a la letra se insertase.

El contrato de FIDEICOMISO se constituyó con DESARROLLADORA LA RIBERA como fideicomitente, **"SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, Departamento Fiduciario, en su carácter de FIDUCIARIA** y

el **C. MICHAEL JAMES JARRARD en calidad de FIDEICOMISARIO**, siendo objeto del fideicomiso los siguientes inmuebles:

a).- LOTE (23) VEINTITRES, ubicado en el Sub-Régimen de Propiedad en Condominio denominado **"Manzana (15) quince, Privada Los Delfines"**, mismo que se encuentra dentro del Condominio Maestro Horizontal denominado "Cabo Riviera", Localizado en la Delegación Municipal de La Ribera, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, clave catastral **704-021-001-001-015-023**, con una superficie de **(1,006.835M2)** mil seis punto ochocientos treinta y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ----------

AL OESTE: Del punto (06) cero seis, al (07) cero siete, (34.000mts) treinta y cuatro metros con lote (22) veintidós.----------

AL NORTE: Del punto (06) cero seis al (05) cero cinco, (28.420mts) veintiocho punto cuatrocientos veinte metros, con vialidad Privada Los Delfines.----------

AL ESTE: Del punto (05) cero cinco al (08) cero ocho, (33.905mts) treinta y tres punto novecientos cinco metros, con lote (24) veinticuatro.----------

AL SUR: Del punto (07) cero siete al (08) cero ocho, (30.949mts) treinta punto novecientos cuarenta y nueve metros con canal.----------

A dicho inmueble le corresponde un porcentaje de Indiviso Exclusivo de (1.5625%), una superficie de área común Calle (152.7994m2), un porcentaje de indiviso general respecto del condominio Maestro (0.05917%) y un área común general del Condominio maestro de (72.72494m2).----------

b).- LOTE (24) VEINTICUATRO, ubicado en el Sub-Régimen de Propiedad en Condominio denominado **"Manzana (15) quince, Privada Los Delfines"**, mismo que se encuentra dentro del Condominio Maestro Horizontal denominado "Cabo Riviera", Localizado en la Delegación Municipal de La Ribera, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, clave catastral **704-021-001-001-015-024**, con una superficie de **(1,006.835M2)** mil seis punto ochocientos treinta y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:----------

AL NORTE: Del punto (10) diez al (09) cero nueve, (28.420mts) veintiocho punto cuatrocientos veinte metros, con vialidad Privada Los Delfines.----------

AL ESTE: Del punto (09) cero nueve al (12) doce, (34.000mts) treinta y cuatro metros, con lote (25) veinticinco.----------

AL SUR: Del punto (11) once al (12) doce, (30.949mts) treinta punto novecientos cuarenta y nueve metros con canal.----------

AL OESTE: Del punto (10) diez al (11) once, (33.905mts) treinta y tres punto novecientos cinco metros con lote (23) veintitrés.----------

A dicho inmueble le corresponde un porcentaje de Indiviso Exclusivo de (1.5625%), una superficie de área común Calle (152.7994m2), un porcentaje de indiviso general respecto del condominio Maestro (0.05917%) y un área común general del Condominio maestro de (72.72494m2).----------

Como se puede observar, mi representado adquirió derechos de propiedad sobre las unidades privativas denominadas "LOTE 23" y "LOTE 24", con sus respectivos porcentajes de indiviso, es decir, derechos de copropiedad respecto de las áreas comunes tanto del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** como del Régimen Maestro, y el equivalente de dicho porcentaje de indiviso en metros cuadrados de superficie. En resumen, mi representado por cada lote adquirió:

- Porcentaje indiviso exclusivo de 1.5625% sobre las áreas comunes del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**, lo que equivale a una superficie de área común calle de 152.7994 m2; y
- Porcentaje de indiviso general de condominio maestro 0.05917%, es decir sobre las áreas comunes del Régimen Maestro, lo que equivale a una superficie de área común general del condominio maestro de 72.72494 m2.

Partiendo de la definición en la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, el CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, y el mismo REGLAMENTO DEL CONDOMINIO MAESTRO COSTA PALMAS, donde establecen que las áreas comunes son **COPROPIEDAD** de los condóminos dueños de las unidades privativas, **MI REPRESENTADA, AL SER CONDÓMINO DENTRO DEL "SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES" DETENTA UN DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE LAS ÁREAS COMUNES TANTO DEL "SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES" COMO DEL CONDOMINIO MAESTRO**, mismo derecho que se le fue reconocido en la escritura donde adquirió los referidos LOTE 23 y LOTE 24.

Este derecho de copropiedad que originalmente le corresponde por cada lote del cual es dueño, es decir, 1.5625% equivalente a 152.7994 m² sobre las áreas comunes del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** y el .05917% equivalente a 72.72494 m² de las áreas comunes del Condominio Maestro, **es un derecho real adquirido por parte de mi representada y, como tal, forma parte de su patrimonio como condómino.** Por tanto, cualquier intento de

modificar los porcentajes de indiviso, superficie equivalente que le corresponde o forma de las áreas comunes del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES",** sin el consentimiento expreso y previo de mi representado y los demás condóminos dentro del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** constituye una transgresión directa a los derechos de propiedad tanto de mi representado como de los demás condóminos, lo cual es inadmisible tanto bajo la citada LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR como conforme a los principios constitucionales que protegen el derecho a la propiedad en su Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y la sola existencia de una norma reglamentaria, que viole o ponga en peligro esos derechos, violenta el derecho humano, en este caso fundamental, de mi representada a la seguridad jurídica, también consagrada en el artículo 14 y 16 de la Constitución General de la República, así como por la Convención Americana de los Derechos Humanos (Pacto de San José).

4. PRIMERA MODIFICACIÓN AL SUBRÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO "MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES".- Mediante escritura pública número 70,534, volumen número 1,712, de fecha 30 de junio del año 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 (uno), de la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, se formalizó la primera Modificación al **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur bajo los folios 004-80029, 004-80030, 004-80031, 004-80032, 004-80033, 004-80035, 004-80037, 004-80039, 004-80040, 004-80041, 004-80042, 004-80044, 004-80045, 004-80047, 004-80048, 004-80049, 004-80050, 004-80051, 004-80052, 004-80053, 004-80055, 004-80056, 004-80057, 004-80058, 004-80059, 004-80060, 004-80061, 004-80062, 004-80063, 004-80064, 004-80065, 004-80066, 004- 80067, 004-80069, 004-80070, 004-80071, 004-80072, 004-80073, 004-80074, 004-80075, 004-80076, 004-80078, 004-80079, 004-80080, 004-80081, 004-80082.

Esta modificación incluyó:

a. Cambio de denominación del subrégimen, que paso de **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** a SUB-RÉGIMEN M15,

b. Fusión de las 64 unidades privativas,
c. Subdivisión y reconfiguran de áreas privativas y áreas comunes
d. Ajuste de la superficie del polígono envolvente del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**

Documento que adjunto a la presente en original y solicito se me tenga por reproducido como si a la letra se insertase.

Esta modificación se llevó a cabo a partir de la decisión unilateral de DESARROLLADORA LA RIVERA, quien gestionó la protocolización de los siguientes dos documentos:

1. **Oficio CR/058/PU/2019**, FOLIO: 495/2019, de fecha trece de Junio del 2019, expedido por la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano** y la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, que contiene la autorización para la Modificación del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**.

2. **Oficio Número DMC/XIII/OP/230/2019**, de fecha diecinueve de agosto del 2019 expedido por la **Dirección Municipal de Catastro** del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, que contiene la asignación de claves catastrales de las unidades privativas del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**

Cabe resaltar que ambos oficios se emitieron a solicitud unilateral de DESARROLLADORA LA RIBERA, quien en uso de las facultades ilegalmente establecidas en la CLÁUSULA QUINTA de la ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**, llevó a cabo esta modificación, que como se detalla a continuación tuvo por objeto la fusión y subdivisión de lotes **ya vendidos a terceros**, como es el caso de los LOTES 23 Y 24 propiedad de mis representados, así como modificaciones al área total del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** , reduciéndola, y en general modificaciones a las áreas comunes, y los porcentajes de indivisos.

Se detallan de manera más específica todos los actos objeto de la modificación:

A. Modificar la configuración del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** , mediante fusión y subdivisión, de:

a. las 64 unidades privativas (varias de ellas ya enajenadas a terceros, como es el caso de las unidades número 23 y 24 propiedad de mi representado) y
b. la vialidad primaria (área común),

B. Ajustar superficie total del Sub-Régimen M15, REDUCIÉNDOLA de 73,744.778 m2 a 73,348.968 m2 (polígonos M15A y M15B).

C. Modificar el nombre del Sub-Régimen constituido como "Manzana 15, Privada Los Delfines" para quedar conformado como "Sub-Régimen M-15".

D. Modificar las Unidades Privativas y Área Común General del Sub-Régimen M-15 mediante los siguientes actos:

a. La fusión de la totalidad de áreas privativas (64 lotes) y comunes (vialidad primaria) para formar una parcela de 73,744.778 m2.
b. La subdivisión de la parcela fusionada para crear: 63 unidades privativas y una vialidad primaria (área común):

i. formando una propuesta de Sub-Régimen con una superficie de 73,348.968 m2; distribuyendo el remante en la vialidad primaria (polígono "A1") del Condominio Maestro.
ii. modificando veintiséis (26) lotes en linderos y superficies: M15-1, M15-2, M15-3, M15-4, M15-5, M15-6, M15-7, M15-8, M15-9, M15-10, M15-11, M15-12, M15-13, M15-14, M15-16, M15-16, M15-17, M15-18, M15-19, M15-20, M15-21, M15-22, M15-30, M15-31, M15-37, M15-64.
iii. eliminando el lote M15-55 convirtiéndose en su totalidad, en vialidad primaria (polígono "A1 ") del Condominio Maestro.
iv. modificando la superficie del lote M15-37 creado Camino de Paso de Servidumbre Voluntaria localizado dentro del mismo.

Como consecuencia de dicha modificación, resultó la siguiente tabla de indivisos:

[ESPACIO SIN TEXTO]

Concepto		Modificación al subcondominio Constituido				Régimen Maestro	
		Superficie M2	Indiviso General	Área Común Vialidad M1-V1	Área Común Vialidad M1-V2	Suma de Indivisos	Área Común General
Área Privativa	M15A-1	1,008.1422	1.5626%	131.7855	54.9636	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15A-2	988.7972	1.5626%	129.2567	53.9089	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15A-3	1,019.0536	1.5626%	133.2119	55.5585	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15A-4	849.9391	1.5626%	111.1050	46.3384	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15A-5	848.6933	1.5626%	110.9422	46.2705	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15A-6	849.9990	1.5626%	111.1129	46.3417	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15A-7	849.9982	1.5626%	111.1128	46.3417	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15A-8	846.1360	1.5626%	110.6079	46.1311	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-9	843.3541	1.5626%	110.2442	45.9794	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-10	849.3301	1.5626%	111.0254	46.3052	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-11	863.3449	1.5626%	112.8575	47.0693	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-12	847.5753	1.5626%	110.7960	46.2096	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-13	849.7096	1.5626%	111.0750	46.3259	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-14	859.8667	1.5626%	112.4028	46.8797	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-15	844.7712	1.5626%	110.4295	46.0567	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-16	848.5669	1.5626%	110.9257	46.2636	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-17	849.1504	1.5626%	111.0019	46.2954	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-18	847.5246	1.5626%	110.7894	46.2068	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-19	921.6717	1.5626%	120.4820	50.2493	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-20	957.1553	1.5626%	125.1205	52.1838	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-21	940.2443	1.5626%	122.9098	51.2619	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-22	747.7146	1.5626%	97.7421	40.7652	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15B-23	1,006.8350	1.5625%	131.6147	54.8924	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-24	1,006.8350	1.5625%	131.6147	54.8924	0.0584%	125.0733

[ESPACIO SIN TEXTO]

Área Privativa	M15B-25	850.0000	1.5625%	111.1130	46.3418	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-26	846.4668	1.5625%	110.6511	46.1491	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-27	847.8896	1.5625%	110.8371	46.2267	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-28	855.5856	1.5625%	111.8432	46.6463	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-29	846.7365	1.5625%	110.6864	46.1638	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-30	1,507.0627	2.0826%	197.0050	82.1646	0.0779%	166.7057
Área Privativa	M15B-31	1,327.6839	2.0826%	173.5564	72.3850	0.0779%	166.7057
Área Privativa	M15B-32	1,259.3279	1.5625%	164.6208	68.6582	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-33	1,000.0000	1.5625%	130.7212	54.5197	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-34	1,000.0129	1.5625%	130.7229	54.5204	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-35	1,000.0120	1.5625%	130.7228	54.5204	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-36	1,000.0000	1.5625%	130.7212	54.5197	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-37	1,000.0000	1.5625%	130.7212	54.5197	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-38	1,115.6530	1.5625%	145.8395	60.8251	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-39	999.2613	1.5625%	130.6246	54.4794	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-40	1,000.0000	1.5625%	130.7212	54.5197	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-41	1,004.9790	1.5625%	131.3720	54.7912	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-42	1,005.0792	1.5625%	131.3851	54.7966	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-43	1,005.0792	1.5625%	131.3851	54.7966	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-44	1,005.0792	1.5625%	131.3851	54.7966	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-45	1,005.0792	1.5625%	131.3851	54.7966	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-46	1,005.5410	1.5625%	131.4455	54.8218	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-47	1,025.8160	1.5625%	134.0959	55.9272	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-48	1,000.4381	1.5625%	130.7785	54.5436	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-49	1,000.0430	1.5625%	130.7268	54.5221	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-50	1,000.0350	1.5625%	130.7258	54.5216	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-51	1,134.6990	1.5625%	148.3292	61.8635	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-52	1,058.6460	1.5625%	138.3875	57.7171	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-53	1,052.0212	1.5625%	137.5215	57.3559	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-54	1,165.5740	1.5626%	152.3652	63.5468	0.0584%	125.0813
Área Privativa	M15A-56	1,000.0296	1.5625%	130.7251	54.5213	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15A-57	1,000.0979	1.5625%	130.7340	54.5251	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15A-58	1,000.0000	1.5625%	130.7212	54.5197	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15A-59	1,000.0000	1.5625%	130.7212	54.5197	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15A-60	1,197.2480	1.5625%	156.5057	65.2736	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15A-61	999.4951	1.5625%	130.6552	54.4922	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15A-62	999.9991	1.5625%	130.7211	54.5197	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15A-63	1,000.0000	1.5625%	130.7212	54.5197	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15A-64	1,420.2961	2.0825%	185.6632	77.4305	0.0804%	166.6977
Total		**61,885.3754**	**100.0000%**	**8,089.7295**	**3,373.9734**	**3.7404%**	**8,004.6926**

Lo anterior significa que, como consecuencia de dicha modificación, se obtuvo la siguiente distribución de indivisos para mis representados:

- **Porcentaje de indiviso exclusivo del Sub-Régimen M15:** 1.5625 % sobre las áreas comunes de dicho Sub-Régimen, equivalente a una superficie de **152.7994 m²** correspondientes al área común de calle.

- **Porcentaje de indiviso general en el Condominio Maestro:** 0.05917 % sobre las áreas comunes generales del Régimen Maestro, equivalente a una superficie de **72.72494 m²** de dichas áreas comunes generales.

Es decir, si realizamos un comparativo entre la escritura constitutiva original del 2009 del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**, y esta primera modificación, podemos advertir que **hubo cambios desproporcionados en el indiviso y cambios a superficies correspondientes a las áreas comunes**. En específico, derivado de la primera modificación se puede identificar que:

1. Hubo una **disminución en la superficie del polígono envolvente** del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** originalmente considerando una superficie de 73,744.779 m2 para quedar en 73,348.968 m2 en esta modificación.

2. Hubo una **disminución del área privativa total** del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** originalmente considerando una superficie de 63,965.617 m2 para quedar en 61,885.3754 m2.

3. Hubo un **incremento en la superficie total de las áreas comunes** del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** aumentando originalmente de una vialidad calle de 9,779.162 M2 para quedar con dos vialidades: (i) VIALIDAD M1-V1 con superficie de 8,089.7295 m2, (ii) VIALIDAD M1-V2 con superficie de 3,373.9734 m2, quedando un TOTAL de 11,463.7029 m2.

4. Se **modificaron indivisos de las unidades** número 30, 31, y 64 para efectos de quedar con el indiviso 2.0825% y las demás unidades quedar con el indiviso original que ostentaban de 1.5625%.

5. Se **modificó el área de superficie de las áreas comunes** del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** equivalentes al indiviso que le corresponde a mi representado, disminuyendo dicha superficie que originalmente integraban 152.7994 m2 para quedar con un área de superficie equivalente a 131.6147 m2, por cada lote del cual es propietario.

6. Se **aumentó la superficie de las áreas comunes del Régimen Maestro** para que de los 72.72494 M2 que originalmente le correspondían a mi representado, se aumentara a 125.0733 m2.

7. Se **disminuyó el indiviso general del condominio maestro** para que de los 0.05917% que originalmente le correspondían a mi representado, quedara con un porcentaje de 0.0584%.

Estas modificaciones, además de vulnerar el principio de proporcionalidad que rige en todo régimen condominal, **constituyen actos administrativos NULOS, por haberse ejecutado en contravención de disposiciones de orden público,** ya que la legislación en materia condominal establece de manera imperativa que los derechos sobre las áreas privativas y comunes únicamente pueden modificarse mediante el consentimiento expreso de la Asamblea de Condóminos, órgano supremo de decisión dentro del régimen. Al tratarse de áreas comunes, que jurídicamente constituyen una copropiedad forzosa e indivisible entre todos los condóminos, cualquier alteración en su extensión, indivisos o porcentajes requiere, necesariamente de la aprobación de la Asamblea.

En este sentido, el artículo 13 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur dispone, sin excepción alguna, que **las modificaciones al acta constitutiva del condominio solo podrán autorizarse mediante Asamblea Extraordinaria,** con un quórum mínimo del 50% de los condóminos y con la aprobación del 75% del indiviso, **requisito que en el caso resulta indispensable y que fue indebidamente omitido.**

Permitir que dichas modificaciones se realicen sin la aprobación de la asamblea va en contra de la esencia del régimen en condominio, **es una violación al derecho de copropiedad que tienen los condóminos sobre las áreas comunes** y desconoce las reglas de proporcionalidad y equidad que lo regulan.

Como se ha señalado la asamblea se erige como el mecanismo de autogobierno y administración colectiva, razón por la cual la imposición de decisiones unilaterales ajenas a su naturaleza democrática implica una vulneración directa al núcleo de derechos patrimoniales de los condóminos.

Este quebrantamiento se traduce en una afectación al derecho humano de propiedad, reconocido en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual garantiza la conservación, uso y disfrute del patrimonio individual y colectivo. Asimismo, se viola la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), en cuyo artículo 21 se tutela expresamente el derecho de toda persona a la propiedad privada, disponiendo que nadie puede ser privado de la misma sino por causa de utilidad pública o de interés social, mediante el pago de indemnización justa, y en los casos y formas

establecidos por la ley. La intervención unilateral, sin cauce legal ni respeto a la voluntad de los copropietarios, constituye por tanto una privación ilegítima que socava la seguridad jurídica y el goce pacífico de los bienes.

Aunado a ello, debe resaltarse que se violenta también el derecho humano a la legalidad, entendido como el deber de las autoridades —y de los particulares en ejercicio de facultades normativas— de actuar conforme al marco jurídico vigente. El principio de legalidad, previsto en los artículos 14 y 16 constitucionales, exige que ningún acto pueda producir efectos jurídicos válidos si carece de sustento en una disposición normativa que lo faculte expresamente. Así, la actuación contraria a lo dispuesto por la Ley de Condominios y al orden público civil no solo desconoce los derechos individuales y colectivos de los condóminos, sino que atenta contra el derecho fundamental de acceso a un régimen de convivencia regido por la certeza, la legalidad y la igualdad en la toma de decisiones.

En consecuencia, las decisiones impugnadas carecen de validez legal y **DEBEN DECLARARSE NULAS.**

Una vez declarado lo anterior, resultan **nulos** los oficios CR/058/PU/2019, FOLIO: 495/2019, de fecha trece de Junio del 2019, expedido por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano y la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, que contiene la autorización para la Modificación del Sub-Régimen de Propiedad en Condominio denominado "Manzana 15; Privada Los Delfines" y Oficio Número DMC/XIII/OP/230/019, de fecha diecinueve de agosto del 2019 expedido por la Dirección Municipal de Catastro del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, que contiene la asignación de claves catastrales de las unidades privativas de la "Manzana 15, Privada Los Delfines", actualmente a denominarse como "**SUB-RÉGIMEN M15**".

Los ya citados oficios protocolizados que dieron lugar a la primera modificación del **“SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES”** se encuentran afectados de nulidad, por haberse emitido y ejecutado en contravención al interés público y a disposiciones de orden público e interés social. En efecto, tanto el CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR como la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE

BAJA CALIFORNIA SUR establecen de manera clara e imperativa que, si bien los condominios pueden autorregularse mediante su escritura constitutiva y reglamento interno, cualquier modificación a la escritura constitutiva únicamente puede realizarse mediante asamblea extraordinaria de condóminos debidamente convocada y celebrada conforme a derecho, lo cual se insiste, es el mecanismo de autogobierno y administración colectiva **válido**.

En consecuencia, al haberse protocolizado dichos oficios sin que mediara la voluntad de la asamblea extraordinaria de condóminos, órgano supremo del Condominio, se transgredieron los artículos 6, 7 y 8 del Código Civil, que sancionan con nulidad los actos que contravengan disposiciones orden público, así como lo dispuesto en el artículo 13 de la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, que exige expresamente que las modificaciones a la escritura constitutiva sólo puedan aprobarse con el quórum ahí previsto.

Así, el acto administrativo viciado de origen, por sustentarse en una cláusula ilegal (cláusula quinta de la escritura constitutiva del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**) debe ser declarado nulo ya que produce al día de hoy consecuencias contrarias al principio de equidad y proporcionalidad que rigen el régimen de propiedad en condominio. Lo anterior toda vez que no solo mi representada resultó afectada de dichas modificaciones, si no, los demás condóminos que en ese momento habían adquirido unidades dentro del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** y que no fueron convocados a asamblea para discutir las modificaciones propuestas conforme a derecho.

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

Artículo 1°.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.

Para la representación legal del condominio, los condóminos designarán un administrador quien contará con las más amplias facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración.

Las escrituras constitutivas de los condominios, sus reglamentos y las resoluciones de las asambleas de condóminos, se sujetarán en todo tiempo a las disposiciones de esta Ley.

CÓDIGO CIVIL DE BCS

Artículo 6o.- La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados, siempre que no se afecte directamente al interés público, ni se perjudiquen derechos de terceros.

Artículo 7o.- La renuncia autorizada en el artículo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia.

Artículo 8o.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

Más aún, como se advierte de la protocolización del oficio CR/058/PU/2019, FOLIO: 495/2019, de fecha trece de Junio del 2019, expedido por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano y la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, que contiene la autorización para la Modificación del Sub-Régimen de Propiedad en Condominio denominado "Manzana 15; Privada Los Delfines" , este autoriza como primer acto la FUSIÓN DE LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS (64 lotes) y comunes (vialidad primaria) para formar una parcela de 73,744.778 m2, PASANDO POR ALTO QUE, AL MENOS LOS LOTES 23 Y 24, YA NO ERAN PROPIEDAD DE DESARROLLADORA LA RIBERA.

Ver foja 22 de la escritura pública número 70,534, volumen número 1,712, de fecha 30 de junio del año 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 (uno), de la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México:

julio del 2009 se constituye el Sub "Régimen denominado "Manzana 15, Privada Los Delfines" ("Sub-Régimen M15").- Propuesta de Modificación del "Sub-Régimen M15".- Esta primera modificación del "Sub-Régimen M15" pretende: I.- Modificar la configuración, mediante fusión y subdivisión, de: (i) las 64 unidades privativas y (ii) la vialidad primaria (área común), hoy constituidas conforme a la Escritura Pública 58,908; superficie 73,744.778 m2.- II.- Ajustar superficie consistente con la solicitud de "Autorización de modificación al Régimen Maestro denominado "Costa Palmas"; emitido por Planeación y Desarrollo mediante el Oficio CR/026/PU/2019, folio 125/2019" (anexo); Superficie total propuesta 73,348.968 m2 (polígonos M15A y M15B).- III.- Modificar el nombre del Sub-Régimen hoy constituido como "Manzana 15, Privada Los Delfines" para quedar conformado como "Sub-régimen M-15".- Composición y propuesta de modificación del "Sub-régimen M15".- I.- Se modifican en el actual Sub-Régimen las Unidades Privativas y Área Común General para quedar de la siguiente manera: a. Se fusionan la totalidad de áreas privativas (64 lotes) y comunes (vialidad primaria) hoy constituidas para formar una parcela de 73,744.778 m2.- b. Se subdivide la parcela fusionada en: (i) 63 unidades privativas y (ii) una vialidad primaria (área común), formando una propuesta de Sub-Régimen con una superficie de 73,348.968 m2; distribuyendo el remante en la vialidad primaria (polígono "A1") del

22

Lo anterior aun y cuando DESARROLLADORA LA RIBERA no estaba facultada para solicitar la fusión de las unidades dentro del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** y volver a subdividir el predio, toda vez que DESARROLLADORA LA RIBERA NO ERA PROPIETARIA en ese momento de la totalidad de las unidades dentro de dicho Sub-Régimen. Haber solicitado la fusión de todas las unidades dentro del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**, NO SIENDO PROPIETARIA es un acto en contravención a lo dispuesto en la propia LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR en su artículo 73, pues todas las solicitudes para fusionar, subdividir y relotificar predios; realizar fraccionamientos, condominios, conjuntos habitacionales o para cualquier desarrollo urbano, deberán presentarse ante la autoridad municipal correspondiente, **por quien tenga la propiedad y posesión jurídica del inmueble**, por sí o a través de su representante legal.

LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

> *ARTÍCULO 73.- Las solicitudes para fusionar, subdividir y relotificar predios; realizar fraccionamientos, condominios, conjuntos habitacionales o para cualquier desarrollo urbano, deberán presentarse ante la autoridad municipal correspondiente, por quien tenga la propiedad y posesión jurídica del inmueble, por si o a través de su representante legal.*

En concreto, DESARROLLADORA LA RIBERA NO estaba facultada para solicitar dicha fusión o subdivisión toda vez que **ya no era propietaria** de los lotes 23 y 24, los cuales eran en ese momento y siguen siendo, propiedad de mi representado, y tampoco era propietaria de los lotes identificados con el número 33, 36, 37, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 51, 58, 59, 60 y 63, los cuales desde aquel momento ya eran propiedad de terceros. Y aunque DESARROLLADORA LA RIBERA reconoce en la escritura pública donde consta la Primera Modificación al **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES**, que estos lotes son propiedad de terceros y que supuestamente no se ven afectados por dicha modificación, **la verdad es que SÍ se ven afectados toda vez que modificó la superficie de las áreas comunes que les corresponden a cada condómino.**

Esto se traduce como una afectación de los derechos adquiridos de mi representado y demás condóminos que en ese momento ya detentaban un porcentaje de copropiedad sobre las áreas comunes del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**

Resulta totalmente ilegal que el primer acto de la modificación al **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"** sea volver a crear un polígono general, y a partir de él volver a subdividir, cuando varias de las unidades privadas ya habían sido enajenadas en favor de terceros, como es el caso de las unidades propiedad de mis representados.

Creado el polígono general, éste se vuelve a subdividir, creando 63 nuevas unidades privativas, dentro de las que se encuentran las de propiedad de mi representada, las cuales si bien mantienen su superficie en los términos que existían antes de la fusión, éstas no debían haber formado parte de la fusión sin autorización de mis representados.

Es decir, DESARROLLADORA LA RIBERA, no contaba ya con derechos de propiedad, ni poder de dominio sobre los LOTES 23 y 24, los cuales son propiedad de mis representados, y en tal sentido, estos lotes debían haber sido excluidos de la fusión autorizada por las dependencias municipales demandadas.

Tenemos entonces que esta modificación a la escritura constitutiva del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**, realizada UNILATERALMENTE por **DESARROLLADORA LA RIBERA,** tuvo como objeto fusionar el predio de mi representada, con las demás unidades privativas, que en ese momento algunas de ellas eran propiedad de terceras personas, diferentes a DESARROLLADORA LA RIBERA, para finalmente volverlas a subdividir **generando como resultado la modificación de la superficie y forma de las áreas comunes dentro del subcondominio, afectando de manera directa, los derechos de copropiedad de mi representado.**

En la declaración I, inciso (e), a cargo de DESARROLLADORA LA RIBERA, dentro de la escritura pública número 70,534, volumen número 1,712, dentro de la de fecha 30 de junio del año 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 (uno), de la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, (visible en foja 84, continuación 85) que aquí se combate, podemos advertir que DESARROLLADORA LA RIBERA intenta disimular las afectaciones a terceros, manifestando que supuestamente la modificación que en ese instrumento se protocoliza, no afectaba derechos de terceros propietarios al interior del **"SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES"**:

e).- ENAJENACIONES A TERCEROS.- Que con anterioridad a este fecha, reconoce que se han llevado a cabo la transmisión de la propiedad de las siguientes Unidades Privativas del SubCondominio M15, mismas que no son objeto de las modificaciones que se formalizan conforme al presente instrumento: ----------

LOTE	SUPERFICIE	ESCRITURA	COMPRADOR
23	1,006.835 M2	63,819	MICHAEL JAMES JARRARD
24	1,006.835 M2	63,819	MICHAEL JAMES JARRARD
33	1,000.000 M2	62,859	RICHARD JOSEPH MYNATT
36	1,000.000 M2	62,751	WILLIAM KEITH NICHOLSON y KATHLEEN NICHOLSON
37	1,000.000 M2	67,459	EVA MARIE ABELSON
40	1,000.000 M2	62,939	JOHN JOSEPH SABO y SUSAN LORRAINE SABO
41	1,004.979 M2	62,818	GERALD ALLAN JARRARD y BERNADETTE JEANETTE JARRARD
46	1,005.541 M2	69,757	PEDRO PRIETO LIMON
47	1,025.816 M2	69,242	ELIZABETH ARELLANO ARAMBURO

84

49	1,000.043 M2	62,750	NICHOLSON INVESTMENT LTD
50	1,000.035 M2	67,460	957603 ALBERTA LTD Y 674538 ALBERTA LTD
51	1,134.699 M2	68,719	LINDA JOAN EDGE y JAMES PETER EDGE
58	1,000.000 M2	69,285	KARYN JUANITA MURRAY
59	1,000.000 M2	69,726	COLLEEN VIVIAN PRINCE y JOHNNY PATRICK PRINCE
60	1,197.248 M2	67,461	957603 ALBERTA LTD Y 674538 ALBERTA LTD
63	1,000.000 M2	69,160	LUCAS LOVE LLC

Lo cual es una total falta a la verdad, pues como ya se dijo los derechos de propiedad sobre áreas comunes se encuentran **adheridos** al derecho de propiedad sobre unidades privativas, por lo que cualquier modificación a los primeros repara una afectación a los segundos.

Los condóminos eligen comprar un inmueble al interior del **CONDOMINIO MAESTRO** COSTA PALMAS, y en específico del **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES** con base en un plan de desarrollo específico, establecido en las memorias descriptivas adjuntas al acta constitutiva del subrégimen, con derechos de propiedad exclusivos sobre las unidades privativas, y derechos de propiedad común sobre la vialidad. Incluso tal y como se puede observar en escritura pública en que obra la **CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO 239018260,** se puede advertir que mis representados adquirieron un derecho de propiedad indivisible sobre las áreas comunes del subcondominio y del condominio maestro, por lo que cualquier modificación a estas representa una afectación al patrimonio de mis representados.

Tenemos también que de manera general, el área del polígono general del Sub-Régimen se redujo en 395 m2, pasando de 73,744.779 M2 a 73,348.968 m2; **en términos claros: 395 m2 se desincorporaron del Sub-Régimen M15.**

Y en lo que hace al área común, esta se modificó en forma, superficie, e indiviso. Es decir, las medidas y porcentajes de derecho de copropiedad de mis representados establecidos en la escritura pública en que obra la **CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO 239018260,** fueron modificados unilateralmente por DESARROLLADORA LA RIBERA.

Cabe señalar además que esta modificación al SUB-RÉGIMEN M15, **tuvo por efecto el aumento desproporcionado de indivisos de las unidades número 30, 31, y 64** para efectos de quedar con el indiviso **2.0825%**, mientras que las otras 60 unidades mantuvieron el indiviso que originalmente ostentaban, de 1.5625%.

Concepto		Modificación al subcondominio Constituido				Régimen Maestro	
		Superficie M2	Indiviso General	Área Común Vialidad M1-V1	Área Común Vialidad M1-V2	Suma de Indivisos	Área Común General
Área Privativa	M15B-23	1,006.8350	1.5625%	131.6147	54.8924	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-24	1,006.8350	1.5625%	131.6147	54.8924	0.0584%	125.0733
Área Privativa	M15B-30	1,507.0627	2.0826%	197.0050	82.1646	0.0779%	166.7057
Área Privativa	M15B-31	1,327.6839	2.0826%	173.5564	72.3850	0.0779%	166.7057
Área Privativa	M15A-64	1,420.2961	2.0825%	185.6632	77.4305	0.0804%	166.6977

Esta distribución resulta contraria al **principio de proporcionalidad** que rige en el régimen de propiedad en condominio, conforme al cual los indivisos sobre las áreas comunes deben guardar relación directa con el valor, superficie y características de cada unidad privativa.

NO existe una razón válida para dotar a estas unidades privativas de un porcentaje de indiviso más alto que el resto, cuando las otras 60 unidades, pese a que tienen superficies privativas diferentes, mantienen un indiviso uniforme.

Permitir que ciertos condóminos tengan un indiviso desproporcionado constituye una violación al principio de proporcionalidad, ya que contraviene la equidad que debe prevalecer en la copropiedad de las áreas comunes y genera un desequilibrio injustificado en los derechos y obligaciones de los condóminos.

En este sentido la asignación antes referida, vulnera la igualdad en la distribución de indivisos, transgrediendo normas de orden público, por lo que debe declararse nula.

Sirve de sustento a lo anterior los artículos 27 y 29 de la **LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BCS**

> ***"Artículo 27.-*** *El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del Condominio es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la Unidad de Propiedad Exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable, separadamente de la misma Unidad de Propiedad Exclusiva.*
>
> *El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes* ***será proporcional*** *de la misma manera en que su Unidad de Propiedad Exclusiva representa en porcentaje con respecto a la totalidad del inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio, fijado en la Escritura Constitutiva."*

Artículo 29.- <u>En ningún caso, los Condóminos</u> independientemente de la ubicación de su Unidad de Propiedad Exclusiva, <u>tendrán más derecho que el resto de los Condóminos.</u>

Finalmente, al respecto de este tema es indispensable manifestar, que pese a que esta modificación tuvo un impacto en los derechos de copropiedad adheridos a cada una de las unidades privativas que integran el subcondominio, sospechosamente la escritura que contiene esta primera modificación solo se inscribió sobre 47 de los 63 folios reales que integran el subcondominio, siendo estos:

004-80028, 004-80029, 004-80030, 004-80031, 004-80032, 004-80033, 004-80035, 004-80037, 004-80039, 004-80040, 004-80041, 004-80042, 004-80044, 004-80045, 004-80047, 004-80048, 004-80049, 004-80050, 004-80051, 004-80052, 004-80053, 004-80055, 004-80056, 004-80057, 004-80058, 004-80059, 004-80060, 004-80061, 004-80062 004-80063, 004-80064, 004-80065, 004-80066, 004-80067, 004-80069, 004-80070, 004-80071, 004-80072, 004-80073, 004-80074, 004-80075, 004-80076, 004-80078, 004-80079, 004-80080, 004-80081, 004-80082.

Excluyéndose de manera intencional la inscripción sobre los folios de las 16 unidades privativas ya enajenadas en favor de terceros, pues tal y como ocurre con el folio real **<u>Registro número 44, foja 44, Volumen DLXXXIII-EP,</u>** donde se encuentra inscrita la **CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO 239018260,** de mis representados, y se puede apreciar que no se anotó de manera marginal ni la escritura pública que en este hecho se impugna ni ninguna anotación relativa a la modificación en sus derechos de copropiedad.

Lo anterior se afirma a raíz de la búsqueda que esta parte realizó en el sistema informático de Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, y con la intención de obtener aún mayor certeza de ello, es que mis representados obtuvieron los certificados de libertad de gravamen de sus inmuebles, LOTE 23 Y LOTE 24, a fin de evidenciar esta arbitrariedad, de los cuales con certeza se advierte que no se anotó en estos lotes, de manera marginal, alguna anotación relativa a la modificación en sus derechos de copropiedad.

5. REGLAMENTO SUB-RÉGIMEN M15.- Mediante escritura pública número (75,833), volumen número 2,073, de fecha 01 de agosto del año 2024, otorgada ante la fe del Licenciado Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 en el Estado, se llevó a cabo la **Protocolización de versión en español del Acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de condóminos del Sub-régimen M15,** en la cual se modificó el reglamento del **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES.**

Previo a entrar al fondo del asunto, es indispensable manifestar que de acuerdo con el artículo 45 último párrafo, de la Ley Sobre el Régimen de propiedad en Condominio de B.C.S., es obligatorio que el reglamento de un condominio y sus respectivas modificaciones sean inscritas en el registro público de la propiedad, lo cual en el caso concreto no ha sucedido, tal y como se acredita con el oficio que se adjunta a la presente, de número SFYA/DRPPYC/LCS/3804/2025 firmado por la Registradora del REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LOS CABOS, Licenciada Celina Villalobos Wilkes, en el que informa que tras una búsqueda en sus sistemas registrales, no se localizó información de esta escritura.

Lo anterior deja en estado de indefensión a mis representadas, y es por ello que formalmente se ha requerido al Notario Público número 1 en el Estado, Licenciado Antonio Aguilar Mondragón, emita a costa de mis representados una copia certificada del mismo, puesta debe constar en su protocolo toda vez que ante su fe fue que se protocolizó la asamblea de mérito. Asimismo, mediante interpelación judicial se requirió a COSTA PALMAS GOLF AND MARINA RESIDENCES I, A.C. el rendimiento de cuentas respecto a su administración, incluyendo la exhibición de copia certificada escritura pública número 75,833, volumen número 2,073, de fecha 01 de agosto del año 2024, que aquí se combate, sin que a la fecha haya respondido a la solicitud planteada.

Ahora, entrando al fondo del asunto, el reglamento que aquí se combate estableció en sus CLÁUSULAS 1.3, 6.1, 6.2 y 6.3 que DESARROLLADORA LA RIBERA tendría derecho de modificar unilateralmente el Reglamento:

1.3 **De acuerdo con la Cláusula Quinta de la Escritura Constitutiva del Sub-Condominio, DLR, mientras sea propietaria de cualquier Área Privativa (según se define más adelante), tendrá el derecho unilateral a modificar este Reglamento.**

6.1 Modificaciones por DLR. DLR o cualquier Sucesor de DLR, mientras sea el propietario de al menos 1 (un) Área Privativa dentro del Subcondominio, tendrá el derecho unilateral a modificar la Escritura Constitutiva del Sub-Condominio, este Reglamento, el Mapa del Subcondominio y la Tabla de Indivisos, sin la necesidad de consentimiento o resolución de la Asamblea del Subcondominio o de cualquier otro Propietario; en el entendido de que esa modificación no incrementará el Indiviso de ningún Área Privativa que haya sido vendida y transmitida a un tercero.

6.2 Subdivisiones Potenciales de las Áreas Privativas. DLR o cualquier Sucesor de DLR, respecto a un Área Privativa propiedad de DLR o cualquier Sucesor de DLR, tendrá el derecho y la autoridad para subdividir cualquier Área Privativa –de la que entonces sea propietario– en dos o varias Áreas Privativas, a su entera discreción y sin el consentimiento de ningún otro Propietario, la Asamblea del Subcondominio o el Administrador del Subcondominio.

[…]

6.3 Fusiones Potenciales de las Áreas Privativas. DLR o cualquier Sucesor de DLR, respecto a un Área Privativa de la que sea propietario, tendrá el derecho y la autoridad para fusionar dos o varias Áreas Privativas de las que entonces sea propietario, en una sola Área Privativa, a discreción absoluta de la parte que

esté fusionando dichas Áreas Privativas y sin el consentimiento de ningún otro Propietario, la Asamblea del Subcondominio o el Administrador del Subcondominio.

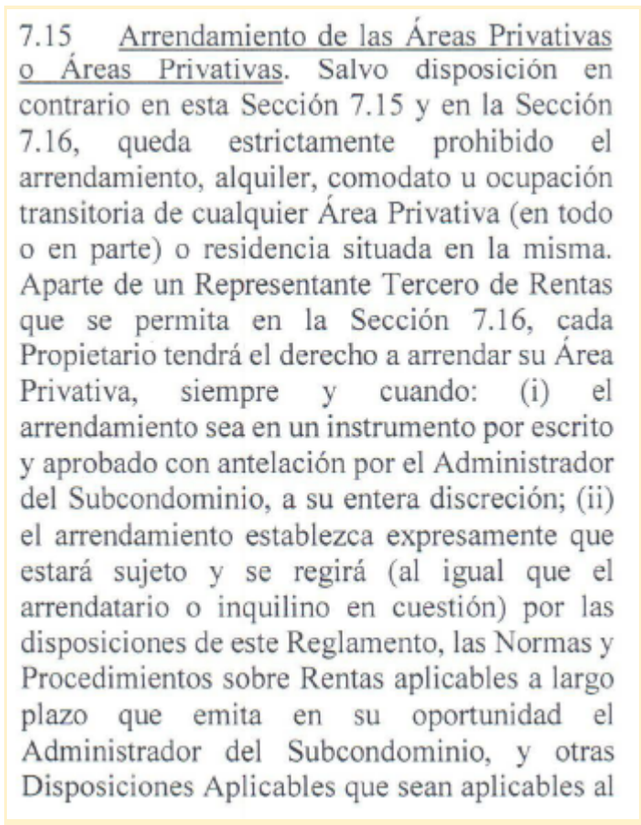
Lo anterior es contrario al multicitado artículo 13 de La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de BCS, que establecen que las modificaciones al reglamento se harán en asamblea extraordinaria a la cual deberán asistir más de la mitad de los condóminos requiriendose una mayoría calificada del 75% del Indiviso del Condominio para poder modificar el Reglamento.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de BCS,

*"**Artículo 13.-** La Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en Condominio y el Reglamento interno del mismo deberán contener las bases y criterios legales necesarios para su modificación.*

*En todo caso, **cualquier modificación a** la Escritura Constitutiva y su **Reglamento**, se acordará en asamblea extraordinaria, a la que deberán asistir más de la mitad de los Condóminos, y sus resoluciones, para que sean válidas, deberán adoptarse cuando menos por una mayoría calificada de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio."*

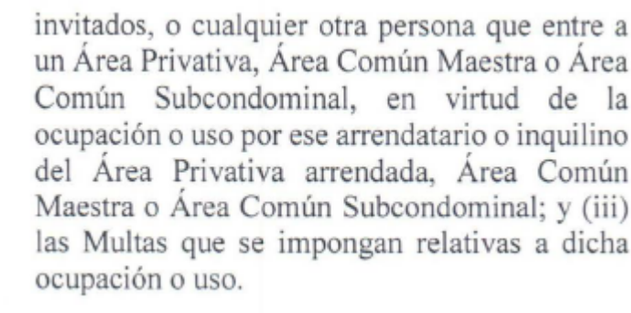
Asimismo en la CLAÚSULAS 7.15 se estableció que el arrendamiento de una Unidad Privativa sólo puede hacerse con el consentimiento del Administrador del Subcondominio.



7.15 Arrendamiento de las Áreas Privativas o Áreas Privativas. Salvo disposición en contrario en esta Sección 7.15 y en la Sección 7.16, queda estrictamente prohibido el arrendamiento, alquiler, comodato u ocupación transitoria de cualquier Área Privativa (en todo o en parte) o residencia situada en la misma. Aparte de un Representante Tercero de Rentas que se permita en la Sección 7.16, cada Propietario tendrá el derecho a arrendar su Área Privativa, siempre y cuando: (i) el arrendamiento sea en un instrumento por escrito y aprobado con antelación por el Administrador del Subcondominio, a su entera discreción; (ii) el arrendamiento establezca expresamente que estará sujeto y se regirá (al igual que el arrendatario o inquilino en cuestión) por las disposiciones de este Reglamento, las Normas y Procedimientos sobre Rentas aplicables a largo plazo que emita en su oportunidad el Administrador del Subcondominio, y otras Disposiciones Aplicables que sean aplicables al

arrendamiento; (iii) el arrendamiento sea por un plazo de más de 12 (doce) meses consecutivos; y (iv) el arrendador o el arrendatario no puedan dar por terminado con anticipación el arrendamiento excepto con causa. Ningún inquilino o arrendatario al amparo de un contrato de arrendamiento permitido por las disposiciones de esta Sección 7.15 podrá subarrendar un Área Privativa (en todo o en parte) que ya hubiere arrendado, ni ceder sus derechos establecidos en dicho contrato de arrendamiento. Aquel Propietario que celebre un contrato de arrendamiento aprobado deberá entregar una copia del contrato de arrendamiento debidamente celebrado al Administrador del Subcondominio, dentro de un plazo de 5 (cinco) días contados a partir de la fecha en que el Propietario y el arrendatario o inquilino lo celebren, y antes de que el arrendatario o inquilino tome posesión del Área Privativa. Cada Propietario será responsable de hacer que sus arrendatarios e inquilinos estén y continúen en cumplimiento continuo con todas las disposiciones y restricciones que imponen este Reglamento, las Reglas de Operación, las Normas y Procedimientos sobre Rentas aplicables a largo plazo que emita en su oportunidad el Administrador del Subcondominio, y las demás Disposiciones Aplicables. Si ese arrendatario o inquilino contraviniere alguna disposición de este Reglamento, las Reglas de Operación, las Normas y Procedimientos sobre Rentas

aplicables a largo plazo emitidas en su oportunidad por el Administrador del Subcondominio, o cualesquiera otras Disposiciones Aplicables, el Propietario correspondiente será responsable directamente de esa contravención, incluso será directamente responsable, entre otros, de: (i) todos los costos y gastos en que incurra DLR, cualquier Sucesor de DLR, el Administrador Maestro, la Asamblea Maestra, el Administrador del Subcondominio, la Asamblea del Subcondominio y/o cualquier otro Propietario, en virtud de un acto u omisión de dicho arrendatario o inquilino; (ii) todos los costos de reparación y restauración relativos a los daños a otras Áreas Privativas, Áreas Comunes Maestras o Áreas Comunes Subcondominales, atribuibles a dicho arrendatario o inquilino y sus



invitados, o cualquier otra persona que entre a un Área Privativa, Área Común Maestra o Área Común Subcondominal, en virtud de la ocupación o uso por ese arrendatario o inquilino del Área Privativa arrendada, Área Común Maestra o Área Común Subcondominal; y (iii) las Multas que se impongan relativas a dicha ocupación o uso.

Dicha determinación es contraria al artículo 19 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de BCS, mismo que establece que cada propietario tiene derecho de arrendar su unidad sin aprobación previa.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de BCS,

Artículo 19.- En las diferentes modalidades de régimen de propiedad en Condominio, cada condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Baja California Sur. Por tal razón, ***podrá venderlo, darlo en arrendamiento****, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la Unidad de Propiedad Exclusiva, y su porcentaje de indiviso respectivo, todos los contratos a que se refiere el derecho común,* ***sin necesidad de autorización de otros Condóminos,*** *con las limitaciones que establece la ley.*

Asimismo el artículo 23 del mismo ordenamiento establece que el arrendador será responsable por el incumplimiento del inquilino, pero no permite restringir el arrendamiento.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de BCS,

Artículo 23.- (...)

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, acordarán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás Condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las Asambleas que se celebren, pero en todo momento el condómino es obligado solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, contados a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan. En caso de no realizarse dicha notificación al Administrador, el usuario no contará con representación ninguna, salvo en caso de otorgamiento de poder a su favor, otorgado en términos de esta Ley por el condómino para el caso concreto de que se trate.

Codigo Civil vigente en el estado BCS

"Artículo 956.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. *En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.*

[…]"

En lo que respecta a la **celebración de asambleas extraordinarias**, la Cláusula 13.5 del mencionado Reglamento señala que para instalar la asamblea bastará la presencia de propietarios que representen al menos el 75% del indiviso, y para la aprobación de resoluciones se necesitará igualmente el voto de propietarios que representen al menos el 75% del indiviso

13.5 Quorum para una Asamblea Extraordinaria. Con sujeción a la Sección 11.11, en todos los casos las Asambleas Extraordinarias del Subcondominio quedarán constituidas válidamente con cuando menos la presencia en persona o por poder de aquellos Propietarios que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del Indiviso del Subcondominio del Subcondominio al corriente en todas las Contribuciones.

(b) Asambleas Extraordinarias. Se requerirá la aprobación de cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del Indiviso del Subcondominio total al corriente en todas las cuotas y contribuciones del Subcondominio, para que las resoluciones sean adoptadas válidamente en una Asamblea Extraordinaria.

Disposiciones que nuevamente contravienen la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de BCS, pues ésta señala que el quórum en primera convocatoria debe ser el 75% de los condóminos y en segunda convocatoria el 50% más uno, mientras que para la toma de decisiones basta el voto de los condóminos que representen el 75% del indiviso.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de BCS

"Artículo 2°.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

VII.- Condómino: Es la persona física o jurídica que tiene la propiedad o la titularidad de los derechos fideicomitidos sobre una o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio;

[...]

XI Bis.- Mayoría especial.- El 75% del total del indiviso del Condominio de los Condóminos que estén en cumplimiento con el Reglamento y al corriente en el pago de todas la cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias, importes del fondo de reserva, importe del fondo de gastos de mantenimiento y de administración o en cualquier otra obligación monetaria a su cargo incluyendo los intereses moratorios, penas convencionales y cualquier otro gasto de cobranza previstas en la Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento o las resoluciones aprobadas por la Asamblea;"

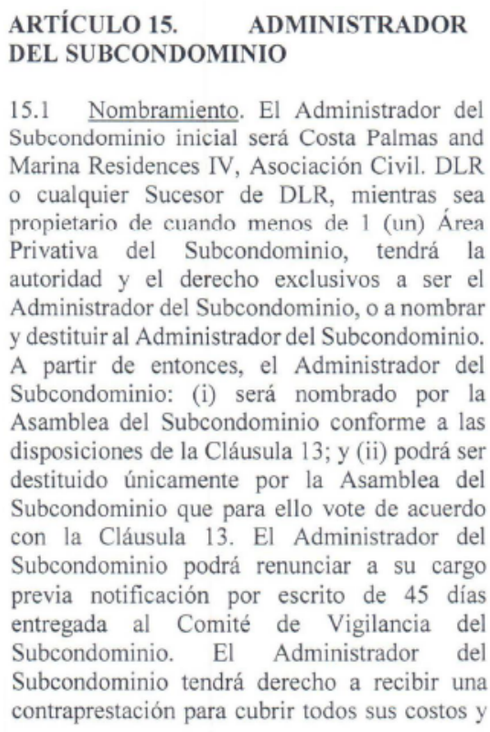
Artículo 33.- En el procedimiento para la celebración de las Asambleas según sea el caso, deberán cumplirse las siguientes disposiciones:

Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá de un quórum de asistencia del 75% de los Condóminos; cuando se realice en segunda convocatoria se requerirá de un quórum de asistencia de por lo menos del 50% más uno de los Condóminos. En caso de tercera o ulterior convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los Condóminos que asistan.

Es importante entender que la intención del legislador era evitar que el desarrollador, o cualquier condómino propietario de varias unidades, pudieran por ellos mismos instalar quorum y tomar decisiones sin que siquiera los demás condóminos estuvieran enterados. Mientras que por un lado el legislador prevé que para tomar decisiones, se tomará en cuenta la cantidad de propiedades privativas, por el otro establece que para poder celebrar la asamblea deberá estar reunida cierta cantidad de personas con derechos de propiedad sobre esas unidades.

Lo que el legislador busca es precisamente limitar el poder de los desarrolladores, pues si bien ellos por sí solos pueden aprobar decisiones, lo que el legislador intenta es asegurarse de que al menos dos terceras partes de las personas que tienen derechos de propiedad en condominio, están presentes a la hora de la toma de esas decisiones.

La Cláusula 15.1 del mencionado Reglamento prevé que mientras el desarrollador mantenga la propiedad de al menos una unidad privativa, él podrá nombrar unilateralmente al administrador del condominio, lo cual contraviene nuevamente la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de BCS, ya que esta establece en su artículo 1 que esta será designada por los condóminos



ARTÍCULO 15. ADMINISTRADOR DEL SUBCONDOMINIO

15.1 Nombramiento. El Administrador del Subcondominio inicial será Costa Palmas and Marina Residences IV, Asociación Civil. DLR o cualquier Sucesor de DLR, mientras sea propietario de cuando menos de 1 (un) Área Privativa del Subcondominio, tendrá la autoridad y el derecho exclusivos a ser el Administrador del Subcondominio, o a nombrar y destituir al Administrador del Subcondominio. A partir de entonces, el Administrador del Subcondominio: (i) será nombrado por la Asamblea del Subcondominio conforme a las disposiciones de la Cláusula 13; y (ii) podrá ser destituido únicamente por la Asamblea del Subcondominio que para ello vote de acuerdo con la Cláusula 13. El Administrador del Subcondominio podrá renunciar a su cargo previa notificación por escrito de 45 días entregada al Comité de Vigilancia del Subcondominio. El Administrador del Subcondominio tendrá derecho a recibir una contraprestación para cubrir todos sus costos y

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de BCS

Artículo 1°.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.

Para la representación legal del condominio, los condóminos designarán un administrador quien contará con las más amplias facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración.

Las escrituras constitutivas de los condominios, sus reglamentos y las resoluciones de las asambleas de condóminos, se sujetarán en todo tiempo a las disposiciones de esta Ley.

De esta manera, la teleología de la norma es clara: garantizar la democratización en la vida interna del condominio, asegurando que las decisiones relevantes no sean el producto de la imposición de un solo sujeto o grupo con poder económico mayoritario, sino el resultado del consenso de la comunidad de copropietarios. Tal diseño normativo se vincula directamente con el principio constitucional que proscribe los monopolios y prácticas que tiendan a concentrar el poder en perjuicio de los demás, previsto en el artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En ese sentido, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Baja California Sur protege el equilibrio entre los condóminos, materializando un auténtico sistema de contrapesos que evita la concentración abusiva de decisiones y tutela los derechos de todos los copropietarios como expresión del derecho humano a la propiedad y a la seguridad jurídica.

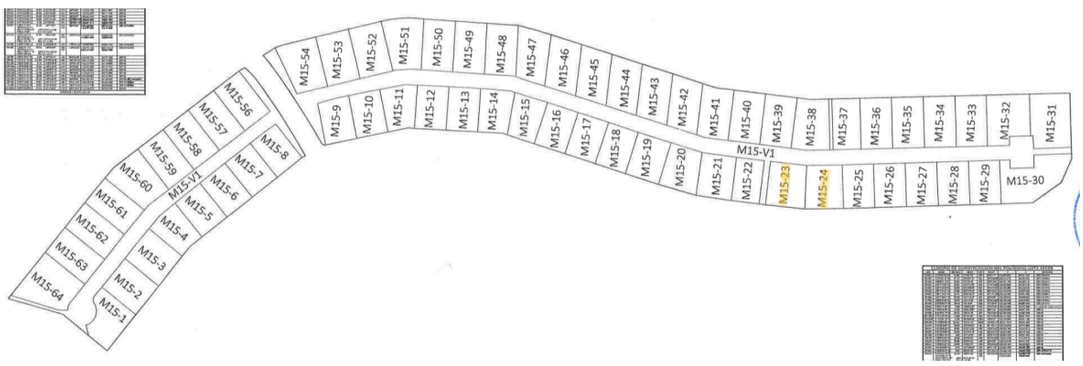
6. SEGUNDA MODIFICACIÓN AL SUB-RÉGIMEN M15.- El 6 de noviembre del 2024 se "celebró" una ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE CONDÓMINOS DEL **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES,** en la cual se aprobó la segunda modificación al Sub-Régimen, tal como consta en la protocolización de la misma, escritura pública 66,633, del volumen 2,134, girada el 25 de marzo del 2024, ante la fe del licenciado ARMANDO ANTONIO AGUILAR MONDRAGON, notario público número 1, en el estado de B.C.S., la cual se encuentra en proceso de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos.

En preparación de la asamblea se publicó la convocatoria el 23 de octubre del 2024, en el periódico Tribuna de México y con la asistencia de tan solo 2 condóminos y por supuesta "mayoría calificada de votos", se aprobaron las siguientes resoluciones:

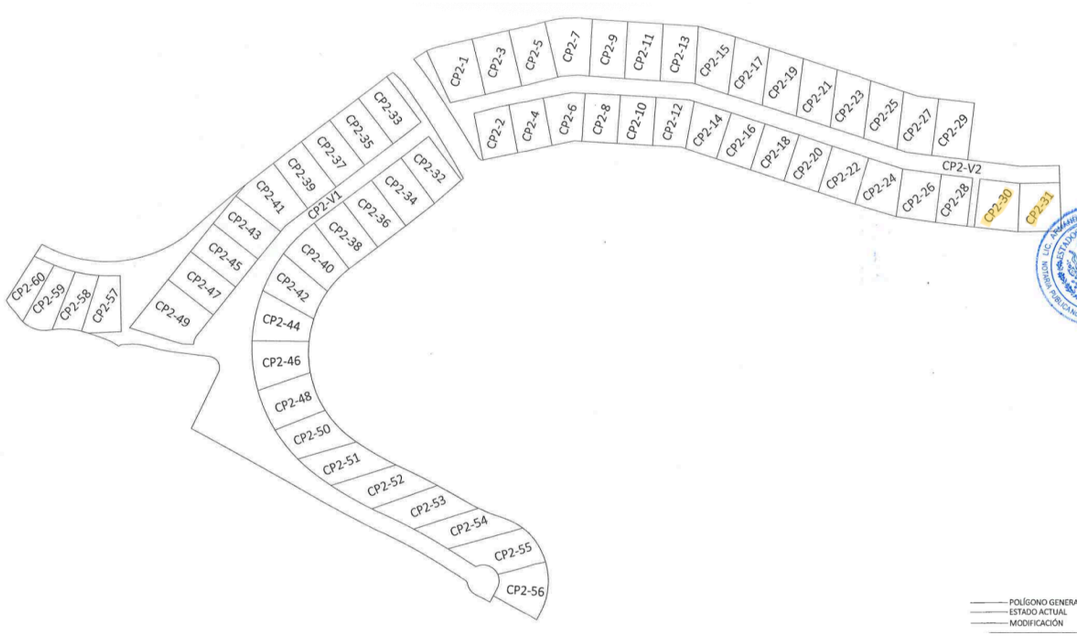
a. La modificación del nombre del Sub-Régimen de "Sub-Régimen M15" a "Costa Palmas Residences II".
b. La modificación de superficies de las unidades privativas: M15A-1, M15A-2, M15A-3, M15A-4, M15A-5, M15A-6, M15A-7 y M15A-8, M15B-54, M15A-58 y M15-60 del Sub-Régimen.

c. La incorporación de 12 nuevas unidades privativas al Sub-Régimen: CP2-48, CP2-50, CP2-51, CP2-52, CP2-53, CP2-54, CP2-55, CP2-56, CP2-57, CP2-58, CP2-59 y CP2-60 .
d. La modificación de nomenclatura y superficie de vialidades del Sub-Régimen:
    i. M1-V1 de 8,089.72.95 m2 para quedar en CP2-V1 de 12,181.4845 m2,
    ii. M1-V2 de 3,373.9734 m2 para quedar en CP2-V2 de 5,907.6449 m2. -
e. La **desincorporación** de 15 unidades privativas del Sub-Régimen: M15B-25, M15B-26, M15B-27, M15B-28, M15B-29, M15B-30, M15B-31, M15B-32, M15B-33, M15B-34, M15B-35, M15B-36, M15B-37, M15B-38 y M15B-39.-
f. El cambio de nomenclatura de todos los lotes del Sub-Régimen.
g. La modificación de la superficie total de las poligonales envolventes del Sub-Régimen, para quedar en 42,101.6074 m2, y 35,459.2936 m2.
h. Aprobó la nueva Tabla de Indivisos del Sub-Régimen.

Estas modificaciones representan un cambio significativo en la forma y dimensiones de la totalidad del **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES**, que pasaría de verse así:



A tener esta forma:



Siendo importante resaltar que contrario a lo asentado en el acta, la asamblea no estuvo legalmente instalada por falta de Quorum, esto toda vez que la ley sobre el régimen de propiedad en condominio, en el multicitado artículo 13, señala que las modificaciones a la escritura constitutiva deben acordarse en asamblea extraordinaria, donde asistan MÁS DE LA MITAD DE LOS CONDÓMINOS, lo que no sucedió. De la lista de asistencia que se encuentra anexa al acta de asamblea, podemos advertir que el condominio cuenta con 14 condóminos:

CONDÓMINO	NUMERO DE UNIDADES PRIVATIVAS DE LAS QUE ES PROPIETARIO/BENEFICIARIO
DESARROLLADORA LA RIBERA S. DE R.L. DE C.V.	48
SCOTIABANK INVERLAT/ MICHAEL JAMES JARRARD	2
SCOTIABANK INVERLAT/ GERARLD ALLAN JARRARD AND BERNADETTE JARRARD	1
ROGER HISKEY	1
JOSHUA LESCH MARISCAL	1
ARELLANO VALLE PRIETO	1
PEDRO LIMON PRIETO	1
ELIZABETH ARELLANO ARAMBURO	1

LUIS CANO /GRAVI	2
CHRISTOPHER HILDEBRAND	1
MONEX F5436/LINDA JOAN EDGE	1
RANDY MORRISON	1
MIFEL F3076/KARYN MURRAY	1
MIFEL F3043/LUCAS LOVE LLC	1

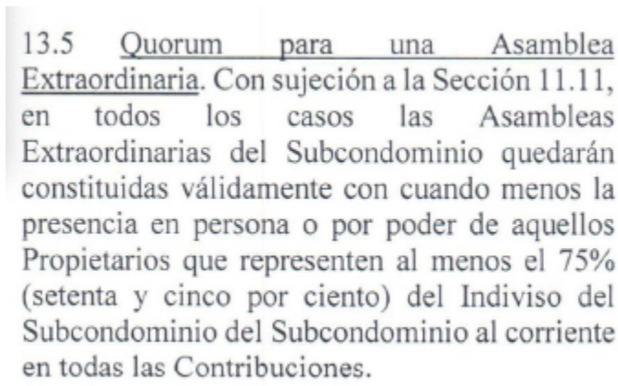
De acuerdo con la literalidad del multicitado artículo 2, en su fracción VII, de la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, tenemos que un condómino, es una persona física, titular de los derechos de propiedad o fideicomiso, **sobre una o varias unidades privativas** y esto a la luz del artículo 13 del mismo ordenamiento, y por su parte el REGLAMENTO MAESTRO DEL CONDÓMINIO COSTA PALMAS, reconoce además que serán condóminos los adquirentes de derechos de propiedad que hayan firmado contratos privados de compraventa sobre unidades privativas del condominio; lo anterior nos permite concluir que para modificar la escritura constitutiva del régimen en condominio es necesario que a la asamblea asista al menos LA MITAD MÁS UNO de las personas que sean propietarias de unidades privativas, sin que sea relevante si estas personas son propietarias de una o veinte unidades.

> **LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR,**
>
> ***Artículo 2º.-*** *Para los efectos de esta Ley se entiende por:*
>
> *[...]*
>
> ***VII.-*** *Condómino: Es la persona física o jurídica que tiene la propiedad o la titularidad de los derechos fideicomitidos sobre una o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio;*
>
> *"**Artículo 13.-** La Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en Condominio y el Reglamento interno del mismo deberán contener las bases y criterios legales necesarios para su modificación.*
>
> *En todo caso, **cualquier modificación a** la Escritura Constitutiva y su **Reglamento**, se acordará en asamblea extraordinaria, a la que deberán asistir más de la mitad de los Condóminos, y sus resoluciones, para que sean válidas, deberán adoptarse*

cuando menos por una mayoría calificada de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio."

Por tanto, en el **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES,** existen 14 personas cada una de ellas titulares de una o varias unidades privativas, es decir, 14 condóminos. De estos 14 condóminos debían asistir a la asamblea al menos 8 para poder considerar que esta se encontraba legalmente instalada (mitad más uno), sin embargo, de la lista de asistencia, podemos advertir que a la audiencia solo asistieron dos condóminos, LUIS CABO/GRAVI, a través de su apoderado JACOBO RODRIGUEZ B, y DESARROLLADORA LA RIBERA, a través de su apoderado HUGO DE JESUS PINEDO VARGAS, afirmando desde este momento que no se adjuntó al acta el documento que acredite las facultades de representación de estos apoderados, ni carta poder otorgada ante dos testigos, ni poder notarizado, es decir no existe la certeza de que estas dos personas que tomaron decisiones que afectan derechos de propiedad de la totalidad de los condóminos, tuvieran siquiera facultades de representación de los condóminos en nombre de los que comparecieron.

Señala el acta que "INSTALADA LA ASAMBLEA" se hizo constar que "estuvieron debidamente representadas en la Asamblea el 79.6875% de las participaciones del Sub-Régimen", y esto lo establecen así partiendo del Reglamento interno, que señala:



13.5 Quorum para una Asamblea Extraordinaria. Con sujeción a la Sección 11.11, en todos los casos las Asambleas Extraordinarias del Subcondominio quedarán constituidas válidamente con cuando menos la presencia en persona o por poder de aquellos Propietarios que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del Indiviso del Subcondominio del Subcondominio al corriente en todas las Contribuciones.

Cláusula del reglamento interno que, se insiste, está viciada de nulidad por contravenir la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE BCS.

Tenemos que ciertamente DESARROLLADORA LA RIBERA por sí misma acumula más del 75% de indiviso del subcondominio, sin embargo, eso no es suficiente para instalar quórum, ya que la ley establece dos momentos distintos:

(i) Quorum: para poder celebrar la asamblea se requiere como mínimo de que asistan la mitad de los Condóminos y,

(ii) Votación: para poder aprobar decisiones se requiere el voto los Condóminos que representen el 75% del indiviso del Condominio.

Por lo tanto de ninguna manera podría considerarse instalada la asamblea, por lo que las decisiones ahí votadas están viciadas de nulidad que no es susceptible de convalidarse.

Siendo aplicable, por analogía la siguiente tesis:

Registro digital: 803314
Instancia: Tercera Sala
Sexta Época
Materia(s): Civil
Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
Volumen XLIX, Cuarta Parte, página 194
Tipo: Aislada
SOCIEDADES ANONIMAS. NULIDAD DE SUS ASAMBLEAS.

La acción de nulidad de la asamblea por falta de quorum establecido por el artículo 189 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se dirige contra la validez de la asamblea misma; y la acción de oposición a que se refieren los artículos 201 a 205 se da para impugnar los acuerdos de las asambleas legalmente constituidas, caso en que resulta evidente el interés de la compañía para contradecir dicha acción y para ser demandada en el juicio correspondiente. Empero, cuando se trata de una asamblea en que no hubo quorum legal, los demandados deben ser los accionistas que tienen interés en que se considere legalmente reunida la asamblea y que sus acuerdos obligan a la empresa.

Amparo directo 4891/59. José Manuel Chávarri. 7 de julio de 1961. Mayoría de tres votos. Disidentes: José Castro Estrada y Mariano Ramírez Vázquez. Ponente: Gabriel García Rojas.

SOLICITUD DE MEDIDA PRECAUTORIA

Asimismo, por medio del presente escrito atentamente solicito en carácter de URGENTE, que SE DECRETE EL INALIENABLE DERECHO QUE TIENE MI REPRESENTADA A LA POSESIÓN Y PROPIEDAD, que además son derechos "fundamentales", mediante la Providencia Precautoria consistente en el **secuestro judicial de la superficie total de las áreas comunes del "SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES" a efecto de que se mantenga la actual situación de hecho, impidiendo la inscripción, manifestación, registro o autorización, de cualquier forma de modificación a los derechos de copropiedad de mis representados, lo cual incluye cualquier modificación a las áreas comunes ya sea en forma, medidas o superficie, del "SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES", también conocido como "SUB-RÉGIMEN M15" o "COSTA PALMAS RESIDENCES II",** la cual deberá ejecutarse a través de:

1. La notificación a las autoridades municipales tanto CATASTRALES, URBANAS y REGISTRALES: **Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos**, **Dirección Municipal de Catastro**, **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano, y la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur,** a fin de que se evite o detenga la inscripción, registro, autorización, manifestación, transmisión de propiedad, afectación, o cualquier forma de modificación a las **ÁREAS COMUNES DEL "SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES", y/o "SUBRÉGIMEN M15", del CONDOMINIO MAESTRO COSTA PALMAS,** localizado en la Delegación Municipal "La Ribera", del plano oficial de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México.

2. **Lo anterior acompañado del aseguramiento de los folios reales:**
   - **a.** 004-80028, 004-80029, 004-80030, 004-80031, 004-80032, 004-80033, 004-80035, 004-80037, 004-80039, 004-80040, 004-80041, 004-80042, 004-80044, 004-80045, 004-80047, 004-80048, 004-80049, 004-80050, 004-80051, 004-80052, 004-80053, 004-80055, 004-80056, 004-80057, 004-80058, 004-80059, 004-80060, 004-80061, 004-80062, 004-80063, 004-80064, 004-80065, 004-80066, 004-80067, 004-80069,

004-80070, 004-80071, 004-80072, 004-80073, 004-80074, 004-80075, 004-80076, 004-80078, 004-80079, 004-80080, 004-80081, 004-80082, relativos a los folios donde fue inscrita la **PRIMERA MODIFICACIÓN** al **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES** cambiando su denominación a **SUB-RÉGIMEN M15**, del Condominio Maestro Turístico Residencial Costa Palmas, contenida en la escritura pública número 70,534, volumen 1,712, de fecha 30 de junio de de 2020, otorgada ante la fe del Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón.

b. **Registro número 44, foja 44, Volumen DLXXXIII-EP,** relativo a la inscripción del Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio en Zona, Restringida identificado bajo el número 239018260, de mis representados.

c. **Registro número 115, en la foja 115, volumen CDIV, de la foja 115, en fecha 17 de abril de 2009,** relativo a la inscripción de **CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO HORIZONTAL "CABO RIVIERA" (ahora "COSTA PALMAS"),** contenida en escritura pública número **58,567 volumen 1,157,** de fecha 1 de abril de 2009, levantada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1 en el Estado de Baja California Sur,

Código Civil BCS

Artículo 235. Las providencias precautorias podrán dictarse:

I. Cuando hubiere temor de que se ausente u oculte la persona contra quien deba entablarse o se haya entablado una demanda;

II. Cuando se tema que se oculten o dilapiden los bienes en que debe ejercitarse una acción real, y

III. Cuando la acción sea personal, siempre que el deudor no tuviere otros bienes que aquéllos en que se ha de practicar la diligencia y se tema que los oculte o enajene.

IV. En caso de violencia familiar, a petición del Ministerio Público o de alguno de los cónyuges, dentro del procedimiento de controversia familiar, de divorcio necesario.

Las disposiciones de este artículo comprenden no sólo al deudor, sino también a los tutores, albaceas, socios y administradores de bienes ajenos.

> Artículo 238. El que pida la providencia precautoria deberá acreditar el derecho que tiene para gestionar y la necesidad de la medida que solicita.

Y a efecto de dar cumplimiento al artículo 238 del Código civil vigente en el estado, hago mención a su señoría de que la providencia que se solicita es necesaria ante la inminente inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como la inminente manifestación catastral ante la Dirección Municipal de Catastro del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, de la escritura pública 76,633, del volumen 2,134, girada el 25 de marzo del 2025, ante la fe del licenciado ARMANDO ANTONIO AGUILAR MONDRAGON, notario público número 1, en el estado de B.C.S., a la cual se hizo referencia en el hecho identificado con el número 6 (SEIS) y que contiene la protocolización de la asamblea de condóminos celebrada el 6 de noviembre del 2024, y que pese a no haber reunido el quórum de asistencia para su celebración, se tuvo por instalada, y tuvo como resultado la aprobación de, entre otros:

i. La modificación de nomenclatura y superficie de vialidades del Sub-Régimen:
    i. M1-V1 de 8,089.72.95 m2 para quedar en CP2-V1 de 12,181.4845 m2,
    ii. M1-V2 de 3,373.9734 m2 para quedar en CP2-V2 de 5,907.6449 m2.
j. La modificación de la superficie total de las poligonales envolventes del Sub-Régimen, para quedar en 42,101.6074 m2, y 35,459.2936 m2.
k. Aprobó la nueva Tabla de Indivisos del Sub-Régimen.

Modificaciones ilegales que tienen una afectación directa al derecho de copropiedad de mis representados, sobre dos unidades privativas del condominio, identificadas como lote 23 y lote 24, derechos que se encuentran amparados por la escritura pública número 63,819 (sesenta y tres mil ochocientos diecinueve), otorgada en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, de fecha 04 (cuatro) de marzo de 2014 (dos mil catorce), otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 (uno), de la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, la cual se encuentra inscrita bajo el número 44, foja 44, Volumen DLXXXIII-EP, en el Registro Público de la

Propiedad de Los Cabos, donde se constituyó un Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio en Zona, Restringida identificado bajo el número **239018260**.

Y que tal y como ya se mencionó en la última parte del HECHO identificado con el número 6, las modificaciones al régimen del SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES", se han venido registrando de manera aleatoria y arbitratria, sólo sobre algunos de los folios reales de las unidades privativas de este subcondominio, por lo cual la medida más eficiente y protectora, que permita el debido aseguramiento de los derechos de propiedad de los actores, es la instrucción clara y directa a las dependencias públicas ya anunciadas, a fin de que detengan o eviten iniciar la manifestación o inscripción de la SEGUNDA MODIFICACIÓN AL "SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES", así como dar trámite a cualquier solicitud de modificación a las áreas comunes.

Lo anterior, en tanto se resuelve en definitiva el juicio principal que aquí se plantea, previa fianza que su señoría fije a fin de responder por los posibles daños y perjuicios que pudieran ocasionarse.

Por todas las razones anteriormente expuestas, es que se entabla el presente juicio reclamando las prestaciones mencionadas en el capítulo correspondiente.

D E R E C H O

I.- Son aplicables en cuanto a la competencia los artículos 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Baja California Sur.

II.- El procedimiento se determina por los artículos 254 al 442 y demás correlativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Baja California Sur.

III.- Resultan aplicables al fondo del asunto los artículos 6, 7, 8, así como 2130 al 2148 del Título Sexto del Código Civil vigente en el estado, y artículos 1, 2, 5, 13, 19, 22, 23, 27, 29, 33 y demás aplicables de la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR; los

diversos 1o, 14, 16 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José).

P R U E B A S

1. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la Copia Certificada de escritura pública número **58,567 volumen 1,157,** de fecha 1 de abril de 2009, levantada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1 en el Estado de Baja California Sur, que contiene **la CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO HORIZONTAL "CABO RIVIERA",** inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, BCS, bajo el Registro número 115, en la foja 115, volumen CDIV, de la foja 115, en fecha 17 de abril de 2009.

   La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados, en específico el hecho identificado con el número 1, y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré las afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

2. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la **Copia simple del REGLAMENTO DEL CONDOMINIO MAESTRO "COSTA PALMAS" antes "CABO RIVIERA".**

   La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré las afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

3. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la Copia Certificada de la escritura pública número 58,908, volumen número 1,163, de fecha 17 de julio del año 2009, otorgada ante la fe del Notario Público número 1, Licenciado

Armando Antonio Aguilar Ruíbal, que contiene **la CONSTITUCIÓN DE LA MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES,** la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 4 (cuatro), foja cuatro, del volumen CDXXIX de Escrituras Públicas, sección primera, de fecha veinte de octubre del año dos mil nueve.

La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados, en específico el hecho identificado con el número 2, y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré las afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

4. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la Copia certificada de la escritura pública número 63,819 (sesenta y tres mil ochocientos diecinueve), otorgada en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, de fecha 04 (cuatro) de marzo de 2014 (dos mil catorce), otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 (uno), de la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, México, la cual se encuentra inscrita bajo el número 44, foja 44, Volumen DLXXXIII-EP, en el Registro Público de la Propiedad de Los Cabos, a través de la cual **se constituyó un Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio en Zona, Restringida identificado bajo el número 239018260.**

La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados, en específico el hecho identificado con el número 3, y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré las afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

5. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en **escritura pública número 70,534, volumen 1,712,** de fecha 30 de junio de de 2020, otorgada ante la fe del Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, que contiene la protocolización de la **PRIMERA MODIFICACIÓN** al **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES** cambiando su denominación a **SUB-RÉGIMEN M15**, hoy erróneamente denominado "COSTA PALMAS RESIDENCES II" del Condominio Maestro Turístico Residencial Costa Palmas.

Documental que en términos de los artículos 95 y 96 del Código de procedimientos Civiles vigente en el estado, se ofrece en copia simple puesto que bajo protesta de decir verdad manifiesto que carezco de otra fehaciente, por lo que se ofrece de manera adminiculada con los **originales de los acuses:**

a. **Acuse sellado por el ARCHIVO DE NOTARIAS** en el estado de Baja California Sur, en fecha 9 de septiembre del 2025, por medio del cual se solicitó a dicha dependencia, la emisión de una copia certificada de tal escritura. Comprometiéndome a exhibir esta una vez que dicho funcionario la localice y la expida.

b. **Acuse sellado por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur,** en fecha 10 de septiembre del 2025, por medio del cual se solicitó a dicha dependencia, la emisión de una copia certificada de tal escritura. Comprometiéndome a exhibir esta una vez que dicho funcionario la localice y la expida.

La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados, en específico el hecho identificado con el número 4, y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré las afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

6. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en el oficio: **CR/058/PU/2019 FOLIO: 495/2019**, de fecha trece de Junio del 2019, expedido por la Dirección

General de Planeación y Desarrollo Urbano y la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, que contiene la autorización para la Modificación del Sub-Régimen de Propiedad en Condominio denominado "Manzana 15; Privada Los Delfines". Oficio que, se encuentra transcrito dentro de la **escritura pública número 70,534, volumen 1,712,** de fecha 30 de junio de de 2020, otorgada ante la fe del Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón que se describe en el punto inmediato anterior y que en términos de los artículos 95 y 96 del Código de procedimientos Civiles vigente en el estado, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que carezco de una copia fehaciente, por lo que **se ofrece de manera adminiculada con el original del acuse** de fecha 8 de septiembre de 2025, sellado por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano y la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, por medio del cual se solicitó a dicha dependencia la emisión de una copia certificada de tal oficio. Comprometiéndome a exhibir esta una vez que dicha dependencia la localice y la expida.

La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados, en específico el hecho identificado con el número 4, y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré las afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

7. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en el oficio: **DMC/XIII/OP/230/019,** de fecha diecinueve de agosto del 2019 expedido por la Dirección Municipal de Catastro del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, que contiene la asignación de claves catastrales de las unidades privativas de la **"**Manzana 15, Privada Los Delfines**,** Oficio que, se encuentra transcrito dentro de la **escritura pública número 70,534, volumen 1,712,** de fecha 30 de junio de de 2020, otorgada ante la fe del Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón que se describe en el punto inmediato anterior y que en

términos de los artículos 95 y 96 del Código de procedimientos Civiles vigente en el estado, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que carezco de una copia fehaciente, por lo que **se ofrece de manera adminiculada con el original del acuse** de fecha 23 de septiembre de 2025, sellado por la Dirección Municipal de Catastro del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, con folio de búsqueda asignado ID FOLIO 183987, por medio del cual se solicitó a dicha dependencia la emisión de una copia certificada de tal oficio. Comprometiéndome a exhibir esta una vez que dicha dependencia la localice y la expida.

La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados, en específico el hecho identificado con el número 4, y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré las afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

8. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada de escritura pública número **75,833**, volumen número 2,073, de fecha 01 de agosto del año 2024, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 en el Estado de Baja California Sur, que contiene la protocolización de la **Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de condóminos del Sub-Régimen M15 (antes denominado Manzana 15, Privada Los Delfines),** a través de la cual se aprobó el **REGLAMENTO DE LA MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES**, la cual no ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Baja California Sur.

   Documental que se ofrece de manera adminiculada con

   a. **el original del acuse sellado por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, de fecha 11 de septiembre de 2025**, por medio del cual se solicitó a dicha dependencia la emisión de una copia certificada de la escritura que en este punto se describe.

   b. **El original del oficio número SFYA/DRPPYC/3804/2025 de fecha 22 de septiembre de 2025** por medio de la cual la dependencia antes

referida dio contestación a nuestra solicitud manifestando que NO localizó información de la escritura solicitada.

c. Copia certificada de la escritura pública número 34,552 volumen 2,100, girada ante la fe de la Notario Público numero 17, Lic. Maria del Pilar García Orozco, en fecha 15 de septiembre del 2025 y que contiene la interpelación notarial realizada el 12 de septiembre del 2025, a la asociación civil COSTA PALMAS GOLF AND MARINA RESIDENCES I, A.C. por medio del cual se le requirió el rendimiento de cuentas respecto de su administración dentro del SUBREGIMEN MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES, asi como la emisión de la copia certificada de la escritura que en este punto se describe.

La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados, en específico el hecho identificado con el número 5, y expreso como razón por la que considero que con esta prueba documental demostraré las afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

9. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** consistente en copia certificada de **la escritura pública número 76,633, volumen 2,134,** de fecha 5 de marzo de 2025, otorgada ante la fe del Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, que contiene la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos celebrada el 6 de noviembre de 2024, por medio de la cual se autorizó la **SEGUNDA MODIFICACIÓN** al **SUBCONDOMINIO MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES** hoy denominado "COSTA PALMAS RESIDENCES II" del Condominio Maestro Turístico Residencial Costa Palmas.

La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados, en específico el hecho identificado con el número 6, y expreso como razón por la que considero que con esta prueba instrumental por actuaciones demostraré mis afirmaciones, ya que su

desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

10. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** consistente en original del **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN** del inmueble LOTE 23, MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES, CONDOMINIO MAESTRO CABO RIVIERA, con clave catastral 704021001001015023, con folio real **Registro número 44, foja 44, Volumen DLXXXIII-EP.**

    La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados, en específico el hecho identificado con el número 4, y expreso como razón por la que considero que con esta prueba instrumental por actuaciones demostraré mis afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

11. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** consistente en original del **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN** del inmueble LOTE 24, MANZANA 15, PRIVADA LOS DELFINES, CONDOMINIO MAESTRO CABO RIVIERA, con clave catastral 704021001001015024, con folio real **Registro número 44, foja 44, Volumen DLXXXIII-EP.**

    La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados, en específico el hecho identificado con el número 4, y expreso como razón por la que considero que con esta prueba instrumental por actuaciones demostraré mis afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

12. **INSTRUMENTAL POR ACTUACIONES:** Consistente en **todas las actuaciones judiciales** practicadas y que se practiquen en la presente causa, en cuanto beneficien a los intereses que represento.

    La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados y expreso como razón por la que considero que con

esta prueba instrumental por actuaciones demostraré mis afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

13. **PRESUNCIONAL:** En su doble aspecto legal y humano, consistente en las **deducciones lógico-jurídicas** que la ley o el juzgador hagan de un hecho conocido para averiguar la verdad sobre otro desconocido, en cuanto beneficien a los intereses que represento.

    La anterior probanza se relaciona con todos los puntos de hechos de la presente demanda, y tiene por objeto demostrar lo extremos mencionados en dichos apartados y expreso como razón por la que considero que con esta prueba presuncional demostraré mis afirmaciones, ya que su desahogo dará ilustración necesaria para emitir las resoluciones necesarias en el presente procedimiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundamentado, ante Usted C. Juez, atentamente solicito:

P E T I T O R I O S

PRIMERO: Tenerme por presentado el presente escrito inicial de demanda en la Vía Ordinaria Civil junto con los documentos y copias que acompaño, en los términos plasmados en el presente ocurso.

SEGUNDO: Se otorgue la medida precautoria solicitada, sin audiencia de las demandadas, a fin de salvaguardar la materia del presenta juicio.

TERCERO: Una vez emplazados los demandados y requeridos a fin de que produzcan su contestación dentro del término de ley, se ordene poner el juicio a prueba y previos los trámites de rigor, dictar sentencia definitiva favorable a los intereses que represento.

CUARTO: Se condene a la demandada al pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente procedimiento.

QUINTO: Solicito se autorice el **acceso al expediente electrónico del caso**, a la Licenciada Daniela Velázquez Montecillo, en virtud de contar con firma electrónica (FIREL), a través del usuario daniela.vemont@gmail.com

SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LA FECHA DE SU ENTREGA.

DANIELA VELAZQUEZ MONTECILLO

en mi carácter de apoderada legal de los actores

SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, Departamento Fiduciario, en su carácter de FIDUCIARIA del FIDEICOMISO número 239018260 y **MICHAEL JAMES JARRARD.**