



JUICIO ORDINARIO CIVIL.
[REDACTED] Y OTROS.
VS.
REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO
"HACIENDAS PALO VERDE".

Asunto: Escrito de demanda inicial.

La Paz, Baja California Sur; 18 de septiembre de 2023.

JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL, EN TURNO,
DEL PARTIDO JUDICIAL DE LA PAZ.

Presente.

Licenciados REYES ALFREDO MACHADO GARCÍA, SERGIO ALBERTO PAZ RAYMUNDO y ENRIQUE MIGUEL MOLINA ALCANTÁRA, en nuestro carácter de apoderados legales de [REDACTED] y [REDACTED] con poder general para pleitos y cobranzas, personalidad que acreditamos con el instrumento público número 28,487, libro número 557, folio número 13,730, de 24 de abril de 2023, pasada ante la fe del licenciado ALEJANDRO MENDOZA ALMADA, Notario Público número 08 en el Estado de Baja California Sur, con residencia en esta ciudad, mismo que exhibo en original y copia simple, para su cotejo, solicitando la devolución del documento original; señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el despacho jurídico denominado "MR Abogados" ubicado en calle San Antonio No. 14, entre Forjadores y San José de Comondú, colonia Bellavista, en esta ciudad; nombrando mandataria judicial en términos de los artículos 2500 y 2501, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur a la licenciada en derecho ALEXIA BRICEÑO SANTANA; de igual manera, en términos de artículo 127 BIS, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, solicito se autorice el acceso al expediente electrónico del presente asunto, con los correos electrónicos siguientes: amachado@mrabogados-bcs.com, enriquemolina2323@icloud.com y alexia.briceno@mrabogado.com, los cuales



están a nombre de REYES ALFREDO MACHADO GARCÍA, ENRIQUE MIGUEL MOLINA ALCANTARA y ALEXIA BRICEÑO SANTANA, respectivamente, mismos que se encuentran debidamente registrados en el portal electrónico del PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, en el microsítio del tribunal electrónico, mientras que para oír y recibir notificaciones y toda clase de documentos e imponerse de autos a GAEL ALEJANDRO LÓPEZ ESTRADA y JUANA ELIZABETH CURIEL DELGADO; ante usted, con el debido respeto, comparecemos a:

EXPONER

Que, por medio del presente escrito y en términos de los artículos 1, 2, 15 y 254, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, en la vía ordinaria civil y en ejercicio de la acción de nulidad absoluta prevista en los artículos 8º y 2130, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, vengo a demandar al REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO "HACIENDAS PALO VERDE", por conducto de [REDACTED], en su carácter de ADMINISTRADORA DEL REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO "HACIENDAS PALO VERDE", con domicilio en calle Vista Mar, sin número, colonia Ampliación Centenario, código postal: 23201, en esta ciudad, las siguientes:

PRESTACIONES

- a) La declaración judicial de nulidad absoluta de la Asamblea General Ordinaria del Régimen de Propiedad en Condominio Haciendas Palo Verde, celebrada a las 08:00 horas del 28 de enero de 2023, misma que fue protocolizada en el instrumento público número 59,406, libro número 2,119, folios números 243,523 a 243,528, del 14 de abril de 2023, pasada ante la fe del licenciado JORGE LEONCIO ÁLVAREZ GAMEZ, Notario Público número 11 en el Estado de Baja California Sur;
- b) La declaración judicial de nulidad de todos los acuerdos tomados en la mencionada asamblea, así como todas las actuaciones posteriores;



- c) La declaración judicial de la nulidad y cancelación del instrumento público número 59,406, libro número 2,119, folios números 243,523 a 243,528, del 14 de abril de 2023, que se dio ante la fe del licenciado JORGE LEONCIO ÁLVAREZ GAMEZ, Notario Público número 11 en el Estado de Baja California Sur y que contiene la protocolización de la Asamblea General Ordinaria del Régimen de Propiedad en Condominio Haciendas Palo Verde, celebrada a las 08:00 horas del 28 de enero de 2023 y en su caso, la nulidad y cancelación de su inscripción en la Dirección del Registro de la Propiedad y del Comercio del Municipio de La Paz, Baja California Sur; y,
- d) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente asunto;

Nos fundamos para hacerlo en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

HECHOS

1. El 09 de junio de 2008, se constituyó el Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde", con sede en esta ciudad, tal como se demuestra con la copia certificada del instrumento público número 39,160, libro número 1,291, pasada ante la fe del licenciado JORGE L. ÁLVAREZ GÁMEZ, Notario Público número 11 en el Estado de Baja California Sur, mismo que está ubicado en El Centenario, código postal: 23205, municipio de La Paz, Baja California Sur y consiste en lotes de área privada, área común, área de servicios y zonas federales concesionadas.
2. Nuestros representados tienen la calidad de condóminos dentro del Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde", de conformidad con el artículo 2º fracción VII, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur, ya que son propietarios y/o titulares de los derechos fideicomitidos de lotes ubicados en el Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde", como se explica a continuación:



	Domicilio
	Lote ubicado en la calle Vista Mar número 80, dentro del Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde", ubicado en El Centenario, código postal: 23205, municipio de La Paz, Baja California Sur
	Lote ubicado en la calle Vista Mar número 27, dentro del Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde", ubicado en El Centenario, código postal: 23205, municipio de La Paz, Baja California Sur

Para tal efecto, se anexa copia certificada de la escritura pública número 9,110, volumen número 232, de fecha 18 de junio de 2019, pasada ante la fe del licenciado GUILLERMO SANTILLÁN MEZA, Notario Público número 20 en el Estado de Baja California Sur, así como con la copia certificada de la escritura pública número 11,784, volumen número 2,029, de fecha 22 de enero de 2020, pasada ante la fe del licenciado JOSÉ ALBERTO CASTRO SALAZAR, Notario Público número 07 en el Estado de Baja California Sur.

3. Los Condominios son personas de creación jurídica, de conformidad con el artículo 25 fracción VIII, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, es decir, son personas morales y son administrados por la persona física o moral que designe la asamblea, en los términos del artículo 37, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur, siendo el caso que, desde el año 2017, [REDACTED] quien desempeña el cargo de Administradora del Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde", quien tiene sus oficinas en la calle Vista Mar, sin número, colonia Ampliación Centenario, código postal: 23201, en esta ciudad y a quien le corresponde convocar a las asambleas respectivas, de acuerdo con lo establecido



en el artículo 40 fracción XI, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur.

4. A mediados de diciembre de 2022, nuestros representados recibieron en sus correos electrónicos, un archivo en formato pdf enviado desde el correo electrónico hpv.hoa.ariana@gmail.com, mismo que es utilizado por [REDACTED] [REDACTED] quien desempeña el cargo de Administradora del Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde", con el nombre de **AGENDA 2023**, el cual contiene la Convocatoria para llevar a cabo la Asamblea General Ordinaria del Régimen de Propiedad en Condominio Haciendas Palo Verde, celebrada a las 08:00 horas del 28 de enero de 2023, la cual se anexa al presente y es del tenor siguiente:

"Fecha y Hora: 28 Enero, 2023 - 8:00 AM (Iniciamos con café y snacks)

Lugar: Km 14 Restaurante, Carretera transpeninsular al norte km14, Frente a calle Francisco Villa, El Centenario, La Paz, BCS, México

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 32, 33, 34, 35 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur y demás relativos y aplicables del Reglamento del Régimen Maestro de Propiedad en Condominio denominado "HACIENDAS PALO VERDE", se convoca a los propietarios y/o condóminos y/o apoderados legales y/o titulares de derechos fideicomisarios y/o arrendatarios registrados, a la presente ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO "HACIENDAS PALO VERDE" que se celebrará en primera convocatoria el día 28 de Enero del año 2023, a las 8:00 horas en la Casa Club del Fraccionamiento sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio "HACIENDAS PALO VERDE".

En caso de no reunirse el quórum requerido de asistencia, "Sirva la presente también como segunda y tercer convocatorias para que la asamblea se celebre a las 8:45 horas, en el mismo lugar si se reúne un mínimo de 51%. Si no se reúne este porcentaje quince minutos más tarde también en el mismo lugar, se celebrará en tercera convocatoria la asamblea con los asistentes presentes en ese momento.

En términos del Capítulo I del Título Tercero de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur y demás relativos del "Reglamento del Condominio HACIENDAS PALO VERDE" la Asamblea convocada tratará los asuntos contenidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA:



- I. Apertura de la sesión y palabras por el moderador de la Asamblea el Lic. Juan Carlos Pérez. (9:00-9:10)*
- II. Solicitar y presentar un voluntario de la AGM para intérprete inglés-español, español-inglés. (9:10-9:15)*
- III. Elaboración y suscripción de la lista de asistencia en presencia física o mediante carta poder. (9:15-9:25)*
- IV. Declaración de existir quórum y por consiguiente estar válidamente instalada la Asamblea. (9:25-9:30)*
- V. Constancia o evidencia de la notificación a los condóminos de la convocatoria a la Asamblea. (9:30-9:35)*
- VI. Elección y nombramiento de tres escrutadores para la Asamblea. (9:35-9:40)*
- VII. Revisión y Aprobación de las minutas 2022 presentadas por el administrador. (9:40-9:50)*
- VIII. Reporte del Comité de Vigilancia (9:50-10:00)*
- IX. Reporte de la Administradora Ariana Gisela Sánchez Toyas (10:00-10:25) 2 de 2*
- X. Reporte financiero: Abril – Diciembre 2022, por C.P. Jorge Ibarra (10:25-10:35)*
- XI. Propuesta de Janet Wheelock: Almacenamiento de botes de basura (10:35-10:50) * 5 minutos de explicación + 10 minutos de deliberación y votación*
- XII. Propuesta de Martin Levman: Calentador para piscina Casa club. (10:50-11:05) * 5 minutos de explicación + 10 minutos de deliberación y votación*
- XIII. Legitimar al miembro voluntario para gestionar la página web oficial de la HOA HPV (11:05-11:10)*
- XIV. Coffee break. (11:10-11:30)*
- XV. Discusión de reservas de contingencia (11:30-11:50)*
- XVI. Presentación del Presupuesto Anual y Cuota de la Asociación de Colonos, discusión y aprobación para el año de ejercicio 2023. (11:50-12:20)*
- XVII. Nombramiento del Presidente, Secretario y Tesorero del Comité de Vigilancia 2023 por medio de nominación y votación. (12:20-12:45)*
- XVIII. Nominación de candidatos a administradores 2023 (12:45-12:50)*
- XIX. Nombramiento del Administrador para año de ejercicio 2023 (12:50-12:55)*
- XX. Foro Abierto. (12:55-1:25)*
- XXI. Elaboración, lectura y aprobación del acta de Asamblea. (1:25-1:30)*
- XXII. Designación de delegado especial de la asamblea para que ocurra ante Notario Público de la localidad a protocolizar el acta de la propia Asamblea. (1:30-1:35)*
- XXIII. Declaración de dar por concluida la Asamblea 2023. (1:35-1:40)"*

Esta Convocatoria no está firmada por la citada Administradora del Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde", en contravención con el numeral 14.7, del Reglamento del Condominio "Haciendas Palo Verde", pues incluso no contiene nombre, cargo y firma de quien convoca, no obstante se lee



expresamente que se celebrará en primera convocatoria el día 28 de enero del año 2023, a las 8:00 horas en la Casa Club del Fraccionamiento sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio "HACIENDAS PALO VERDE".

5. Es el caso que, siendo las 08:00 horas del 28 de enero de 2023, en el local ubicado en Km 14 Restaurante, Carretera transpeninsular al norte km 14, Frente a calle Francisco Villa, El Centenario, La Paz, B.C.S, México, se realizó la Asamblea General Ordinaria del Régimen de Propiedad en Condominio Haciendas Palo Verde, en los términos asentados en el instrumento público número 59,406, libro número 2,119, folios números 243,523 a 243,528, del 14 de abril de 2023, pasada ante la fe del licenciado JORGE LEONCIO ÁLVAREZ GAMEZ, Notario Público número 11 en el Estado de Baja California Sur, el cual contiene la protocolización de la referida Asamblea General Ordinaria del Régimen de Propiedad en Condominio Haciendas Palo Verde y de la cual bajo protesta de decir verdad se ignora si fue inscrita en la Dirección del Registro de la Propiedad y del Comercio del Municipio de La Paz, Baja California Sur.

Durante esta Asamblea General Ordinaria del Régimen de Propiedad en Condominio Haciendas Palo Verde, se aprobaron diversos acuerdos, entre ellos el que se designara a [REDACTED] como presidente de la Asamblea y a LIZANGEL GARCÍA TARANGO como Secretaria; la Aprobación de las minutas 2022 presentadas por [REDACTED] en su carácter de Administradora del Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde"; el Reporte del Comité de Vigilancia; el Reporte presentado por [REDACTED] en su carácter de Administradora del Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde"; el Presupuesto Anual y Cuota de la Asociación de Colonos para el ejercicio 2023; los Comité de Vigilancia que fungirá a partir de 2023; y el nombramiento de [REDACTED] como Administradora del Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde", para el ejercicio 2023.

Sin embargo, dicha Asamblea General Ordinaria se realizó en contravención a lo dispuesto por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de



Baja California Sur y el Reglamento del Condominio "Haciendas Palo Verde", como se explica a continuación:

- a) La Asamblea se llevó a cabo en un lugar distinto al señalado en la Convocatoria, pues en ésta se menciona que ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO "HACIENDAS PALO VERDE" que se celebrará en primera convocatoria el día 28 de Enero del año 2023, a las 8:00 horas en la Casa Club del Fraccionamiento sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio "HACIENDAS PALO VERDE", sin embargo, la Asamblea se realizó en el local ubicado en Km 14 Restaurante, Carretera transpeninsular al norte km 14, Frente a calle francisco Villa, El Centenario, La Paz, B.C.S, México, en contravención con el artículo 34 fracción I, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur;

- b) La Asamblea no fue presidida por [REDACTED] en su carácter de Administradora del Régimen en Propiedad en Condominio "Haciendas Palo Verde", ni [REDACTED] en su carácter de Presidente del Comité de Vigilancia del mencionado Régimen en Propiedad en Condominio actuó como Secretario, en incumplimiento con el numeral 14.13, del Reglamento del Condominio "Haciendas Palo Verde", a pesar de que los mismos se encontraban presentes en la Asamblea, sino que el licenciado [REDACTED] fungió como presidente de la Asamblea, mientras que [REDACTED] como Secretaria, cuyo numeral dice:

"14.13. Las Asambleas serán presididas por el Administrador; el Presidente del Comité de Vigilancia actuará como secretario. En su Ausencia, la Asamblea designará un presidente y un secretario."



- c) La Asamblea no contó con el quorum legal para la primera convocatoria, pues no estuvo presente el 75% de los condóminos o propietarios, transgrediéndose el artículo 33 párrafo segundo, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur, el numeral 14.3, del Reglamento del Condominio "Haciendas Palo Verde" y la propia Convocatoria, ya que se hizo constar que la asamblea computó la participación de 54 asistentes que representan el 51% del total de condóminos, sin que se advierta que se hayan esperado a la segunda o tercera Convocatoria, a iniciar a partir de las 8:45 horas del mismo día, como lo referida la mencionada Convocatoria, a saber:

"En caso de no reunirse el quórum requerido de asistencia, "Sirva la presente también como segunda y tercer convocatorias para que la asamblea se celebre a las 8:45 horas, en el mismo lugar si se reúne un mínimo de 51%. Si no se reúne este porcentaje quince minutos más tarde también en el mismo lugar, se celebrará en tercera convocatoria la asamblea con los asistentes presentes en ese momento."

- d) El acta de Asamblea no fue distribuida por el Secretario de la Asamblea, debidamente firmada por el Presidente y Secretario, infringiendo el numeral 14.15, del Reglamento del Condominio "Haciendas Palo Verde", que dice: *"14.15. El acta de la Asamblea estará firmada por el presidente y el secretario, y se anexará la correspondiente lista de asistencia. Dichas actas estarán distribuidas por el secretario a todos los condóminos, al Administrador y al Comité de Vigilancia"; y,*
- e) Durante la Asamblea no se dio cumplimiento al artículo 35 fracción II, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur, en relación con el numeral 14.2 inciso e), del Reglamento del Condominio "Haciendas Palo Verde", ya que no se determinó la remuneración que se le pagará al Administrador, ni los términos bajo los cuales este prestará sus servicios, aun cuando dicho numeral refiere que las Asambleas de Condóminos deberán llevarse a cabo una vez por año el último sábado de enero y tratarán al menos dicho punto.



6. En virtud de lo anterior y en vista del incumplimiento de los requisitos formales al momento de celebrarse la Asamblea General Ordinaria del Régimen de Propiedad en Condominio Haciendas Palo Verde, celebrada a las 08:00 horas del 28 de enero de 2023, en representación de los actores, solicitamos se declare la nulidad absoluta de la Asamblea General Ordinaria del Régimen de Propiedad en Condominio Haciendas Palo Verde, celebrada a las 08:00 horas del 28 de enero de 2023, misma que fue protocolizada en el instrumento público número 59,406, libro número 2,119, folios números 243,523 a 243,528, del 14 de abril de 2023, pasada ante la fe del licenciado JORGE LEONCIO ÁLVAREZ GAMEZ, Notario Público número 11 en el Estado de Baja California Sur, así como la nulidad de todos los acuerdos tomados en la mencionada asamblea, así como todas las actuaciones posteriores, la nulidad y cancelación del referido instrumento público número que contiene la protocolización de la Asamblea General Ordinaria del Régimen de Propiedad en Condominio Haciendas Palo Verde, celebrada a las 08:00 horas del 28 de enero de 2023 y en su caso, la nulidad y cancelación de su inscripción en la Dirección del Registro de la Propiedad y del Comercio del Municipio de La Paz, Baja California Sur; y, desde luego, el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente asunto.

DERECHO

I. Ese H. Juzgado es competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 152 y 156 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, en relación con el artículo 43 fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California Sur y el numeral 21.7, del Reglamento del Condominio "Haciendas Palo Verde", que dice:

*"21.7. Jurisdicción. -----
Para todo lo relacionado al cumplimiento de las obligaciones y al ejercicio de los derechos contenidos en el presente instrumento, las partes se someten expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales competentes de la ciudad de La Paz, B.C.S., renunciando por lo tanto a cualquier otro fuero al que tuviesen derecho por razón de sus domicilios presentes o futuros a cualquier otra razón. En caso de surgir alguna discrepancia entre el condómino*



mayoritario y de los demás condóminos, dicha discrepancia será sujeta a la consideración de los Tribunales competentes de la ciudad de La Paz, B. C. S., o bien, a un procedimiento de arbitraje, según lo establece el Código de Procedimientos Civiles de B. C. S., México."

II. Son aplicables en cuanto al fondo los artículos 8º, 25 fracción VIII, 943, 946, 951, 952, 2130, 2131, 2132 y demás relativos, del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; 1º, 2º fracciones I, VI y VII, 3º, 4º, 5º, 18, 19, 20, 27, 28, 32, 32 Bis 37, 33, 34 fracciones I y II, 40 y demás relativos, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur.

III. El procedimiento se rige por lo dispuesto en el título Sexto juicio ordinario civil, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur.

PUNTOS PETITORIOS

Por lo expuesto y fundado, atentamente pedimos se sirva:

PRIMERO. Se nos tenga por presentado, con el presente escrito, documentos y copias que acompañe, demandando en la vía ordinaria civil al REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO "HACIENDAS PALO VERDE", por conducto de ARIANA GISELA SÁNCHEZ TOYES, en su carácter de ADMINISTRADORA DEL REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO "HACIENDAS PALO VERDE", las prestaciones señaladas.

SEGUNDO. Admitir la demanda y ordenar se emplace al demandado, corriéndole traslado con las copias exhibidas para tal efecto, para que conteste la demanda dentro del término de ley.

TERCERO. En su oportunidad, previos tramites de ley, dictar sentencia favorable a las prestaciones que se reclaman en este juicio.

PROTESTAMOS LO NECESARIO



MR ABOGADOS
SERVICIOS JURÍDICOS

LIC. REYES ALFREDO MACHADO GARCÍA.

LIC. SERGIO ALBERTO PAZ RAYMUNDO.

LIC. ENRIQUE MIGUEL MOLINA ALCANTÁRA

Esta hoja de firma corresponde a la demanda de juicio ordinario civil, presentada en representación de [REDACTED] en contra del REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO "HACIENDAS PALO VERDE", por la nulidad absoluta de asamblea general ordinaria.

T 612 121 4909 | E MRABOGADOSBCS@HOTMAIL.COM

SAN ANTONIO #14, ENTRE FORJADORES Y SAN JOSÉ DE COMONDÚ
COLONIA BELLAVISTA. LA PAZ, B.C.S.

Página de 12