



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

República

Zapopan, Jalisco, acuerdo del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, correspondiente al día dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete.

A.D. 116/2017  
Rel. A.D.117/2017  
y A.D.118/2017

\*\*\*\*\*

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

ACOB/rom.

Visto para resolver el juicio de amparo directo número 116/2017; y,

RESULTANDO:

PRIMERO. \*\*\*\*\* , por sí y como

representante común de \*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , mediante escrito

presentado el veintitrés de febrero de dos mil dieciséis, ante la Novena Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, promovieron juicio de amparo directo contra el acto de dicha autoridad, por estimarlo violatorio en su perjuicio de las garantías consignadas en los artículos 1º, 14, 16 y 17, de la Constitución Federal, consistente en la sentencia definitiva dictada el veintiocho de enero de dos mil dieciséis, en el toca de apelación número \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO.** Turnada la demanda en cuestión al Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil de este Circuito, en resolución dictada el veintiséis de enero del presente año, determinó que dicho órgano jurisdiccional es legalmente incompetente para conocer de la misma, por lo que ordenó su remisión en virtud de estar relacionado con la revisión principal 426/2012 y la queja 180/2013 del índice de este tribunal. En acuerdo de catorce de febrero del año en curso, la magistrada presidenta se avocó a su conocimiento y la admitió a trámite, originándose la formación del citado juicio de amparo. Se dio la intervención que legalmente le compete al agente del ministerio público de la federación adscrito, quien formuló pedimento número \*\*\*\*\* , en el sentido de que se niegue el amparo



solicitado.<sup>1</sup> Finalmente, en proveído de catorce de marzo siguiente, se turnó el asunto al magistrado relator para la formulación del proyecto de resolución correspondiente.

**TERCERO.** Este asunto guarda relación con los amparos directos números **117/2017 y 118/2017**, promovidos el primero por **Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\***, **Sociedad Anónima de Capital Variable, por conducto de \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, en su carácter de administrador general único, y el segundo por **Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\***, por conducto de su administrador general único **\*\*\*\* \*\*\*\***, **Sociedad Civil**, quien a su vez comparece a través de su apoderado **\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, turnados al magistrado relator en la misma fecha que el presente; y,

**CONSIDERANDO:**

**1. Resolución reclamada.** En lo conducente dice:

**“V. ANÁLISIS DE LA APELACIÓN QUE HIZO VALER LA PARTE ACTORA.** A la vista de las actuaciones que integran el procedimiento natural y las que conforman el toca de apelación en que actuamos, dotadas de valor probatorio pleno en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, los magistrados de esta sala advertimos que el de origen es un juicio nacido de la demanda que por derecho propio, en la vía civil ordinaria, presentaron **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, **\*\*\*\***

<sup>1</sup> El pedimento fue formulado en el amparo directo 416/2016 del cual el Quinto Tribunal Colegiado declaró la incompetencia legal para conocer del mismo.





A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

ante la falta de facultades del administrador de la unidad condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\*, y además la falta de facultades de quien se ostenta como representante de Inmobiliaria \*\*\* \*\*\*\*\*, S.A. de C.V., así como por el que los acuerdos ahí tomados no pueden ser materia de acuerdo en esa asamblea.- 2.- Por la declaración Judicial de NULIDAD ABSOLUTA DEL ACTA DE LA SUPUESTA ASAMBLEA ORDINARIA DE ADMINISTRADORES DE LAS UNIDADES CONDOMINALES DEL “CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\*”, QUE CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*, OTORGADA ANTE EL LICENCIADO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \*\*, \*\*\*\*\* DEL ESTADO DE JALISCO, CON ADSCRIPCIÓN EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\*, JALISCO, INCORPORADA AL FOLIO ELECTRÓNICO \*\*, QUE CORRESPONDE AL CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\*, FECHA DE PRELACIÓN \*\*\*\*\*, DE ACERVO REGISTRAL DE LA OFICINA \* DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO, por la falta de consentimiento de la unidad condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\*, ante la falta de facultades del administrador de la unidad condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\*, y además la falta de facultades de quien se ostenta como representante de Inmobiliaria \*\*\* \*\*\*\*\* S.A. de C.V. así como por el que los acuerdos ahí tomados no pueden ser materia de acuerdo en esa asamblea.- 3.- Por la declaración Judicial de NULIDAD ABSOLUTA DE LOS ILEGALES ACUERDOS DE LA SUPUESTA ASAMBLEA ORDINARIA DE ADMINISTRADORES DE LAS UNIDADES CONDOMINALES DEL “CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\*”, CUYA ACTA CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*, OTORGADA ANTE EL LICENCIADO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \*, \*\*\*\*\* DEL ESTADO DE JALISCO, CON ADSCRIPCIÓN EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\*, JALISCO,

INCORPORADA AL FOLIO ELECTRÓNICO \*\*, QUE  
CORRESPONDE AL CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\* ,  
FECHA DE PRELACIÓN \*\*\*\*\* , DE ACERVO REGISTRAL DE  
LA OFICINA \* DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL  
COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO, los cuales se  
especifican en el capítulo de hechos de este escrito de demanda, por la  
falta de consentimiento de la unidad condominal \*\*\* del condominio \*\*  
\*\*\*\*\* , ante la falta de facultades del administrador de la unidad  
condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\* , y además la falta de  
facultades de quien se ostenta como representante de Inmobiliaria \*\*\*  
\*\*\*\*\* S.A. de C.V., así como por el que los acuerdos ahí tomados no  
pueden ser materia de acuerdo esa asamblea.- 4.- Por la declaración  
Judicial de NULIDAD ABSOLUTA DE LA ESCRITURA PÚBLICA  
NÚMERO \*\* , OTORGADA ANTE EL LICENCIADO \*\*\*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \* \*\*\*\*\* DEL  
ESTADO DE JALISCO, CON ADSCRIPCIÓN EN EL MUNICIPIO DE  
\*\*\*\*\* , JALISCO, INCORPORADA AL FOLIO ELECTRÓNICO \*\* ,  
QUE CORRESPONDE AL CONDOMINIO COMPUESTO \*\*  
\*\*\*\*\* , FECHA DE PRELACIÓN \*\*\*\*\* , DEL ACERVO  
REGISTRAL DE LA OFICINA \* DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA,  
JALISCO, lo anterior como consecuencia de la nulidad de los actos  
contenidos en esta escritura, solicitada en los tres puntos anteriores.-  
5.- Como consecuencia de las nulidades absolutas mencionadas en los  
cuatro puntos anteriores, por la cancelación de la inscripción e  
incorporación de la nula ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\* ,  
OTORGADA ANTE EL LICENCIADO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO , \*\*\*\*\* DEL ESTADO DE  
JALISCO CON ADSCRIPCIÓN EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* ,  
JALISCO, QUE SE REALIZÓ AL \*\*\*\*\* , FECHA DE PRELACIÓN  
\*\*\*\*\* , DE ACERVO REGISTRAL DE LA OFICINA \* DEL



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO, así como la cancelación del registro realizado en el protocolo del LICENCIADO \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, relativo a esa escritura.- 6.- Por la declaración Judicial de NULIDAD ABSOLUTA DE LA SUPUESTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ADMINISTRADORES DE LAS UNIDADES CONDOMINALES DEL "CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\*", CUYA ACTA CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*, OTORGADA ANTE EL LICENCIADO \*\*\*\*\* , NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \*\*\*\*\* DEL ESTADO DE JALISCO, CON ADSCRIPCIÓN EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* , JALISCO, INCORPORADA AL FOLIO ELECTRÓNICO \*\*, QUE CORRESPONDE AL CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\* , FECHA DE PRELACIÓN \*\*\*\*\* , DE ACERVO REGISTRAL DE LA OFICINA \* DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO, por la falta de consentimiento de la unidad condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\* , ante la falta de facultades del administrador de la unidad condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\* , y además la falta de facultades de quien se ostenta como representante de Inmobiliaria "\*\*\*\*\*" S.A.

de C.V., así como por el que los acuerdos ahí tomados no pueden ser materia de acuerdo en esa asamblea.- 7.- Por la declaración Judicial de NULIDAD ABSOLUTA DEL ACTA DE LA SUPUESTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ADMINISTRADORES DE LAS UNIDADES CONDOMINALES DEL "CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\*", QUE CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*, OTORGADA ANTE EL LICENCIADO \*\*\*\*\* , NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \*\*\*\*\* DEL ESTADO DE JALISCO, CON ADSCRIPCIÓN EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* , JALISCO, INCORPORADA AL FOLIO ELECTRÓNICO \*\*, QUE CORRESPONDE AL CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\* ,

FECHA DE PRELACIÓN \*\*\*\*\* , DE ACERVO REGISTRAL DE LA OFICINA \* DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO, por la falta de consentimiento de la unidad condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\* , ante la falta de facultades del administrador de la unidad condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\* , y además la falta de facultades de quien se ostenta como representante de Inmobiliaria “\*\* \*\*\*\*\* S.A. de C.V., así como por el que los acuerdos ahí tomados no pueden ser materia de acuerdo en esa asamblea.- 8.- Por la declaración Judicial de NULIDAD ABSOLUTA DE LOS ILEGALES ACUERDOS DE LA SUPUESTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ADMINISTRADORES DE LAS UNIDADES CONDOMINALES DEL “CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\*”, QUE CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*\* , OTORGADA ANTE EL LICENCIADO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \* , \*\*\*\*\* DEL ESTADO DE JALISCO, CON ADSCRIPCIÓN EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* , JALISCO INCORPORADA AL FOLIO ELECTRÓNICO \*\* , QUE CORRESPONDE AL CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\* , FECHA DE PRELACIÓN \*\*\*\*\* , DE ACERVO REGISTRAL DE LA OFICINA \* DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO, los cuales se especifican en el capítulo de Hechos de este escrito de demanda, por la falta de consentimiento de la unidad condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\* , ante la falta de facultades del administrador de la unidad condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\* , y además la falta de facultades de quien se ostenta como representante de Inmobiliaria “\*\* \*\*\*\*\*” S.A. de C.V., así como por el que los acuerdos ahí tomados no pueden ser materia de acuerdo en esa asamblea.- 9.- Por la declaración Judicial de NULIDAD ABSOLUTA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*\* , OTORGADA ANTE EL LICENCIADO \*\*\*\*\*



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

\*\*\*\* \*\*\*\*\* , NOTARIO PÚBLICO NÚMERO \* , \*\*\*\*\*  
DEL ESTADO DE JALISCO, CON ADSCRIPCIÓN EN EL MUNICIPIO  
DE \*\*\*\*\* , JALISCO INCORPORADA AL FOLIO ELECTRÓNICO  
\*\* , QUE CORRESPONDE AL CONDOMINIO COMPUESTO \*\*  
\*\*\*\*\* , FECHA DE PRELACIÓN \*\*\*\*\* , DE ACERVO  
REGISTRAL DE LA OFICINA \* DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA,  
JALISCO, lo anterior como consecuencia de la nulidad de los actos  
contenidos en esta escritura, solicitada en los tres puntos anteriores.-  
10.- Como consecuencia de las nulidades absolutas mencionadas en  
los cuatro puntos anteriores, por la cancelación de la inscripción e  
incorporación de la nula ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*\* ,  
OTORGADA ANTE EL LICENCIADO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO , \*\*\*\*\* DEL ESTADO DE  
JALISCO, CON ADSCRIPCIÓN EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* ,  
JALISCO INCORPORADA AL FOLIO ELECTRÓNICO \*\* , QUE  
CORRESPONDE AL CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\* ,  
FECHA DE PRELACIÓN \*\*\*\*\* , DE ACERVO REGISTRAL DE  
LA OFICINA \* DEL REGISTRO PÚBLICO DE, LA PROPIEDAD Y DEL  
COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO, así como la  
cancelación del registro realizado en el protocolo del LICENCIADO  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , relativo a esa escritura. [...].- 1.- Por  
el pago de los daños y perjuicios que nos han sido ocasionados, como  
consecuencia de los actos nulos descritos en los puntos 1 al 10, del  
apartado I inmediato anterior de este mismo capítulo de prestaciones, a  
cuantificarse en ejecución de sentencia.- 2.- Por el pago de los gastos  
y costas que este juicio nos originen a cada uno de los actores que  
suscriben esta demanda”.- Bajo ese tenor, mediante los hechos  
narrados en el capítulo respectivo, los actores informaron que en  
Guadalajara Jalisco, el día 27 veintisiete de julio del año 2007 dos mil  
sete, ante la fe del licenciado \*\*\*\* \*\*\*\*\* como notario





también contestó mediante escrito que obra a fojas 92 a la 114 de autos, para oponer substancialmente las siguientes excepciones y defensas: 1.- FALTA DE ACCIÓN, en torno a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* así como \*\*\*\*\* , ya que es requisito indispensable para la procedencia de la acción acompañar un documento idóneo que acredite la propiedad, situación legal que no acontece.- 2.- FALTA DE ACCIÓN de \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* , por ser requisito indispensable para la procedencia de la acción, tener debidamente reconocido el carácter con el que comparecen, lo que en la especie no acontece, en razón de que los nombres no corresponden a quienes firman la demanda y en el admisorio no se les reconoce carácter.- 3.- FALTA DE LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA, que se actualiza respecto del actor y se deriva de la falsedad con la que se conduce al mencionar que son ilegales las asambleas, sus actas y acuerdos contenidos en las mismas.- 4.- FALTA DE PERSONALIDAD, consistente en la ausencia de capacidad en la causa para accionar en ella.- 5.- FALSEDAD, que se hizo consistir en que las actas objeto del juicio, de las cuales busca la nulidad la actora, de quien carece de fundamento su dicho, en razón de que manifiesta que son ilegales cuando están ajustadas a derecho.- 6.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA, ya que no expresa las circunstancias de modo, tiempo y lugar ni las personas que intervinieron en el acto jurídico cuya nulidad pretende.- 7.- DEFENSA GENÉRICA DE FALTA DE ACCIÓN, por ser falsa las imitaciones hechas valer por la actora. 8.- FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA EN LA CAUSA, en razón de que la actora carece de legitimación para demandar en la forma y términos que lo hace. 9.- OBSCURIDAD EN LA DEMANDA, se funda en que la actora fue totalmente omisa respecto a sus prestaciones, en

cuanto no argumenta ni especifica a quién reclama las nulidades.- Fundamentándose en lo expuesto, para acreditar los hechos en que apoya su acción bajo los seis puntos que conforman el listado integrado a la demanda, la parte actora ofreció las documentales integradas por las escrituras públicas siguientes \*\*\*\*\* que informa sobre la constitución de una sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\* , Sociedad Anónima de Capital Variable”; \*\*\*\*\* mediante la cual se protocolizó el acta de asamblea general ordinaria de accionistas de Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\* , Sociedad Anónima de Capital Variable; \*\*\* que contiene la protocolización del acta de asamblea extraordinaria de las unidades condominales del Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\*; \*\*\* que consiste en la protocolización del acta de asamblea ordinaria de administradores de las unidades condominales del Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\* que contiene los actos jurídicos consistentes en la fusión de inmuebles, la constitución de un régimen de condominio compuesto, la constitución de un régimen de condominio simple, diversa fusión de inmuebles y constitución de una servidumbre voluntaria; \*\*\* que contiene la constitución de la sociedad civil \*\*\*\*\* .- Gracias a lo anterior, mediante auto de fecha 05 cinco de septiembre del año 2011 dos mil once, se proveyeron los escritos de contestación a la demanda, se tuvo a los representantes legales de las demandadas justificando la representación con que se ostentaron, oponiendo las excepciones y defensas apuntadas líneas atrás; por su parte, el demandado \*\*\*\*\* , Notario Público \* de la Región \*\*\*\*\* con adscripción en el municipio de \*\*\*\*\* Jalisco, produjo contestación mediante escrito presentado el 12 doce de diciembre del año 2011 dos mil once, quien hizo valer como excepción la



falta de legitimación pasiva, en razón de que no dio motivo ni razón para la demanda y carece de legitimación pasiva para ser demandado.- Habiendo sido emplazado, el ciudadano Jefe de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio número \* de Chapala Jalisco, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se declaró la rebeldía en que incurrió y se le tuvo presuntamente confeso de los hechos narrados mediante el escrito inicial, por lo que se abrió el juicio a prueba por un término de 10 diez días.- Instalado el procedimiento en dicho escenario, el licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, abogado patrono de la parte actora, mediante escrito presentado el día 15 quince de febrero del año 2012 dos mil doce, presentó las pruebas siguientes: DE LOS PUNTOS 10 AL 37 ofreció documentales públicas integradas por las copias certificadas de las escrituras públicas \*\*\*\*, otorgada ante el notario público \*\*\* de Guadalajara Jalisco, donde consta que se constituyó un régimen de condominio compuesto denominado "Condominio \*\* \*\*\*\*\*"; \*\*\* otorgada ante la fe del notario público \* de \*\*\*\*\* , Jalisco, que contiene la protocolización del acta levantada con motivo de la celebración de la asamblea general ordinaria de fecha 02 dos de marzo de 2011 dos mil once; \*\*\*, otorgada ante la fe del notario público \* de \*\*\*\*\* Jalisco, que contiene la protocolización del acta levantada con motivo de la celebración de la asamblea extraordinaria de fecha 9 nueve de marzo de 2011 dos mil once; documentos de inmigrantes expedidos por el Instituto Nacional de Migración pertenecientes a los actores, de nacionalidades canadienses y estadounidenses; 20 a la 37 copias de los testimonios de las escrituras públicas \*\*\*\*,

\*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*,

\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\* otorgadas ante la fe del notario público \*\*\* de Guadalajara Jalisco, licenciado \*\*\*\* \*\*\*\*\*; bajo el punto 38 ofertó las presuncionales legal y humana en cuanto favorezcan a la actora; en el apartado 39 ofrendó la instrumental de actuaciones, consistente en la totalidad de lo actuado en el expediente original, así como los que en su momento las partes aportarán durante la tramitación del juicio.- La parte demandada por conducto de su abogado patrono licenciado \*\*\*\* \*\*\*\*\* mediante su escrito presentado el día 17 diecisiete de febrero del 2012 dos mil doce, presentó las pruebas a que se refirió en el escrito de contestación a la demanda, agregando las siguientes: instrumental de actuaciones, consistente en todas y cada una de las que obran en los autos del expediente original y las que se sigan glosando al juicio, en cuanto favorezcan sus intereses; la presuncional legal y humana, que hizo consistir en todas las que se desprendan de lo actuado y resulten favorables a su interés; la testimonial a cargo de dos testigos que se comprometió a presentar el día y hora que el juzgado señalara. Asimismo hizo valer excepciones de previo y especial pronunciamiento, como la falta de personalidad o capacidad procesal, admitidas mediante auto de fecha 28 veintiocho de febrero del año 2012 dos mil doce, por lo que sin suspender el procedimiento, se ordenó dar vista a la parte actora para que en el término de 03 tres días manifestara lo que a su derecho corresponda.- Interpuesto por el abogado patrono de la parte demandada un juicio de garantías en los autos del incidente de suspensión relativos al juicio de amparo 109/2012 promovido por Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\*, Sociedad Anónima de Capital Variable y Condominio Compuesto \*\*



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

\*\*\*\*\* , misma resolución que fue dictada el día 12 doce de marzo del 2011 dos mil once, donde se resolvió de la siguiente manera: *se niega a los antes mencionados la suspensión de los actos reclamados.* El día 14 catorce de agosto del 2012 dos mil doce se dictó la sentencia definitiva por el Juzgado Segundo de Distrito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con Residencia en Culiacán, Sinaloa, relativo al juicio de amparo indirecto número 109/2012 promovido por Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\* , Sociedad Anónima de Capital Variable y Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , se dictó de la siguiente forma: *se sobresee el presente juicio de amparo consistente en la interlocutoria del 15 quince de diciembre de 2011 dos mil once, emitida dentro de los autos de las providencias precautorias tramitadas por cuerda separada bajo el expediente \*\*\*\*\* \*\* , y por otra parte la justicia de la Unión ampara y protege a Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\* , Sociedad Anónima de Capital Variable y Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , en contra del acto reclamado del Juez Segundo de lo Civil del Segundo Partido Judicial del Estado de Jalisco, consistente en la interlocutoria antes mencionada, emitida dentro de los autos de las providencias precautorias tramitadas por cuerda separada bajo el expediente \*\*\*\*\* \*\* .-* Nos informa el auto de fecha 08 ocho de octubre del año 2012 dos mil doce, que la parte demandada no se presentó el día y hora señalados para el desahogo de la prueba testimonial que ofreció y fue admitida en autos, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento ordenado mediante acuerdos precedentes y se declaró perdido su derecho para integrar el citado medio de convicción.- Por acuerdo emitido con fecha 30 treinta de noviembre del año 2012 dos mil doce, se reconoció a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* el carácter de representante común de los

actores, mediante auto emitido el día 31 treinta y uno de enero del año 2013 dos mil trece, se reconoce a \*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , el carácter de apoderado general judicial para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio de \*\*\*\* \*\*, Sociedad Civil; tuvo verificativo la audiencia conciliatoria prevista en el artículo 282 bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, a las 12:30 doce horas con treinta minutos del 31 treinta y uno de enero de 2013 dos mil trece, según acta integrada a foja 351 de actuaciones y dado que los contendientes no llegaron a ningún arreglo, por resolución dictada el 14 catorce de febrero de la última anualidad referida, a escrito presentado por el abogado patrono de la actora el día 1º primero del mes y año indicados, recayó determinación mediante la cual se declaró concluido el periodo probatorio ordinario y se abrió el correspondiente de alegatos, por lo que una vez fenecido se ordenó poner los autos a la vista de la juez natural, para que emitiera la resolución correspondiente.- Así las cosas, el 27 veintisiete de febrero de 2013 dos mil trece, el juez *a quo* emitió auto oficioso a través del cual destacó que la excepción de falta de personalidad que hicieron valer los representantes de \*\* \*\*\*\*\* y de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* estaba pendiente de resolver, de lo que dio vista a las partes y en respuesta, el apoderado de las morales demandadas formuló alegatos mientras que la actora solicitó que se decretara de plano la caducidad del incidente surgido virtud de la cuestión de personalidad referida, dando curso a los escritos de mérito el juez natural mediante auto emitido el 15 quince de marzo del año 2013 dos mil trece, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 bis, fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y la



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

jurisprudencia de voz: *"CADUCIDAD DE LA INSTANCIA. SOLO ES SUSCEPTIBLE DE INTERRUPCIÓN A TRAVÉS PROMOCIONES QUE TIENDAN A IMPULSAR EL PROCEDIMIENTO Y NO CON CUALQUIER ESCRITO. (LEGISLACIÓN PROCESAL DEL DISTRITO FEDERAL)"*.

En el mismo acuerdo determinó que \*\* \*\*\*\*\* no había dado contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que le declaró la correspondiente rebeldía, teniéndole presuncionalmente confesa de los hechos de la demanda.-

El apoderado de \*\*\*\*\* hizo valer recurso de apelación en contra del auto líneas atrás descritos, admitido en ambos efectos y turnado para su conocimiento a la segunda instancia. Mediante resolución pronunciada el día 20 veinte de junio de 2013 dos mil trece, la Quinta Sala del Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, modificó el auto combatido sobre la base de los razonamientos y fundamentos de derecho vertidos en el considerando III de la resolución integrada a fojas 398 y siguientes del juicio de origen, para refrendar la declaración judicial de que había operado la caducidad del incidente de falta de personalidad y refrendar que \*\* \*\*\*\*\* sí produjo contestación a la

demanda.- Luego, mediante auto de fecha 24 veinticuatro de septiembre del año 2013 dos mil trece, como lo solicitó el abogado patrono de la parte demandada y dado que los actores \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* son adultos mayores, para garantizar la legalidad del juicio y salvaguardar los derechos de la sociedad, se ordena dar vista al Agente de la Procuraduría Social adscrito para que manifestara lo que a dicha representación social correspondiera.- Merced a lo anterior, el abogado patrono de \*\* \*\*\*\*\* solicitó la protección de la justicia federal que fue desechada, por lo que mediante auto de fecha 07 siete de febrero del año 2014 dos mil catorce, a

solicitud de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\*\*\*\* , abogado de la actora, se turnaron las actuaciones a la vista de la juez natural para que emitiera sentencia.- Así las cosas, por acuerdo del 22 veintidós de abril del año 2014 dos mil catorce, en vista de que el abogado de la parte demandada presentó una queja administrativa en contra de la juzgadora original y de su secretario, se EXCUSA de conocer del asunto, se ordena la suspensión del procedimiento y se ordena remitir mediante atento oficio las actuaciones y fundatorios, al Honorable Juzgado Primero en Materia Civil del Segundo Partido Judicial de Chapala Jalisco, a efecto de que siguiera conociendo del juicio, conforme a lo dispuesto en el numeral 131 de la Ley Orgánica del Poder Judicial para el Estado de Jalisco.- Visto lo anterior, el juzgado a quien se turnó el procedimiento original, mediante auto de fecha 04 cuatro de agosto del año 2014 dos mil catorce fueron puestas las actuaciones a la vista de la resolutora primigenia, para que emitiera la sentencia fechada el 26 veintiséis de agosto de la misma anualidad, a través de la cual absolvió a los demandados Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\* Sociedad Anónima de Capital Variable, Notario Público Número \* \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Jefe de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio número \* con sede en Chapala Jalisco y \*\*\*\*\* \*\*\*\* , Sociedad Civil, de las prestaciones que les fueron reclamadas, por lo que condenó a los actores a pagar a favor de los demandados Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\* , Sociedad Anónima de Capital Variable, y \*\*\*\*\* \*\*\*\* , Sociedad Civil, gastos y costas.- **VI. ANÁLISIS DE LA APELACIÓN QUE HIZO VALER LA PARTE ACTORA.** Antes de pronunciarnos acerca de los agravios que hizo valer la parte



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

actora y ponderando que de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, jueces y magistrados nos encontramos no únicamente facultados sino obligados a analizar inclusive de oficio, si se encuentran debidamente acreditados los presupuestos procesales de la acción, por lo que aun cuando no fueron materia de agravio, se procede a dicho estudio y para tal efecto reiteramos lo argumentado por la juez natural en la sentencia definitiva recurrida, considerando I uno romano, relativo a la **COMPETENCIA**, de la que se dijo revestida sobre la base de lo establecido en el artículo 161, fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, el cual dispone que es de su competencia el conocimiento del juicio natural, en razón de que la acción de nulidad ejercitada se refiere a escrituras públicas donde constan actos relacionados a unidades privativas que forman parte de la UNIDAD, a su vez integrante del CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\* , mismo que se encuentra en la comprensión territorial del Segundo Partido Judicial de nuestra entidad federativa, al cual se encuentra adscrita la juez *a quo*.- Bajo el considerando II dos romano que se relaciona con la **PERSONALIDAD**, quedó justificada en términos de los artículos 40 y 41 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, en razón de que las personas físicas actoras y el demandado Notario Público \* de la \*\*\*\*\* con adscripción en \*\*\*\*\* Jalisco, licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , se apersonaron a juicio por derecho propio y además confesaron ser mayores de edad, expresión que presume que gozan de sus plenos derechos civiles, quedando acreditada su CAPACIDAD en términos del numeral 1º, fracción III del citado cuerpo de leyes, máxime que no obra prueba que presuma limitación al

ejercicio del derecho solicitado. Por lo que ve a las también demandadas Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\* S.A. de .CV. y \*\*\*\*\* \*\*\*\* , S.C., tenemos que \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* se apersonó como administrador único de la segunda, mientras que \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\* lo hizo en su calidad de administrador de la primera y representante legal de la tercera, justificándolo a través de las escrituras públicas \*\*\*\*\* , \*\* y \*\*\* de fechas 02 dos de agosto de 1988 mil novecientos ochenta y ocho, 29 veintinueve de marzo y 04 cuatro de febrero de 2011 dos mil once, otorgadas ante la fe de los licenciados \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* , Notarios Públicos \*\* de Guadalajara y \* de \*\*\*\*\* , Jalisco. La personalidad del Registro Público de la Propiedad de Chapala Jalisco, no requiere justificación, en razón de que formalmente llamada a juicio se abstuvo de comparecer, por lo que fue juzgada en rebeldía, a la luz de lo que norma el arábigo 279 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.- Con relación a la **VÍA** elegida, que fue la ordinaria, se calificó y se reitera que es adecuada, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, que establece que todas las contiendas entre partes que no tengan señalada tramitación especial en dicho ordenamiento, se ventilarán en juicio ordinario.- De la **LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA** los elementos de convicción allegados al procedimiento, especialmente las escrituras públicas presentadas en copias certificadas revelan que los actores son titulares del derecho que reclaman, cuyos nombres correctos y completos así como los documentos que presentaron a fin de acreditar su legal estancia en nuestro país se describen en la tabla siguiente:



**A.D. 116/2017**  
**REL. A.D.117/2017 y 118/2017**

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

NOMBRE	CALIDAD MIGRATORIA			DOCUMENTO QUE LA JUSTIFICA	INSTRUMENTO PÚBLICO QUE ACREDITA LEGITIMACIÓN
	Extranjero inmigrante	Extranjero no inmigrante	Reside en México		
***** *****	X		X	** *****	*****
***** *****	X		X	** *****	*****
***** *****	X		X	** *****	*****
***** *****		X	X	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** **		X	Temporal	** *****	*****
*** ** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****		Mexicana			*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****		X	X	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
*** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
**** *****	X		X	** *****	*****
**** *****	X		X	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** **	X		X	** *****	*****
***** * *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
***** *****	X		X	** *****	*****
***** *****	X		X	** *****	*****
***** *****		X	Temporal	** *****	*****
**** *****		X	Temporal	** *****	*****

En relación a la legitimación de las demandadas  
 Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\* ,

S.A. de C.V. y \*\*\*\*\*, S.C., adquirieron las obligaciones que se les exige, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1º, fracciones I y IV, 39 bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, este último aplicado a contrario sensu.- En razón de que los presupuestos procesales fueron satisfechos, procedemos al estudio de los agravios que hizo valer la actora como quejosa y para tal efecto tenemos a la vista la escritura pública \*\*\*\*\*, de la cual advertimos que \*\*\*\*\*, en su carácter de administrador general único de la persona jurídica denominada Inmobiliaria \*\*, Sociedad Anónima de Capital Variable, subsecuentemente denominada como EL URBANIZADOR, mediante una declaración unilateral de voluntad, otorgó los actos jurídicos consistentes en la fusión de inmuebles, la CONSTITUCIÓN DE LOS RÉGIMENES DE CONDOMINIO COMPUESTO Y DE CONDOMINIO SIMPLE, la fusión de inmuebles y la constitución de una servidumbre voluntaria.- Fue el segundo acto jurídico contenido en dicho instrumento público, es decir, la CONSTITUCIÓN DE UN RÉGIMEN DE CONDOMINIO COMPUESTO, de conformidad con el Título Sexto del Código Civil del Estado de Jalisco, la que a través de su cláusula segunda especifica que el condominio en dicho acto constituido se denominó \*\*, que en su cláusula décima sexta se refiere a su REGLAMENTO GENERAL, el cual abarca 47 artículos así como el ÚNICO transitorio, contenidos de la página 35 a la 46 del instrumento público referido.- Habiéndose instituido como tercer acto jurídico el que se relaciona con la CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO SIMPLE, parte del compuesto, se le denominó como la UNIDAD CONDOMINAL \* DEL CONDOMINIO \*\*, o bien, la UNIDAD, de igual forma sometido a un “REGLAMENTO



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

ESPECÍFICO” en el que se contienen 124 artículos y 4 transitorios, integrados de la página 105 a la 145 de la escritura pública referida.- Justificándonos en que mediante el acta constitutiva de cada condominio se establece su creación, integración, funcionamiento, administración, representación, facultades y obligaciones de cada uno, como lo revelan tanto el REGLAMENTO GENERAL como el REGLAMENTO ESPECÍFICO de los condominios compuesto y simple, respectivamente; ponderando que no está a discusión ni se controvertió el contenido de los actos jurídicos plasmados en la escritura pública \*\*\*\*, sino que se tildaron de nulos los constantes en los instrumentos públicos \*\*\* y \*\*\*; para los magistrados de esta sala devienen irrelevantes las apreciaciones subjetivas que acerca del contenido del documento \*\*\*\*, vertió la actora como quejosa, la que acierta cuando destaca que la constitución de los condominios y sus reglamentos surgieron de la declaración unilateral de voluntad del urbanizador, aspecto que acotamos por su singular relevancia y de cuyo análisis nos ocuparemos más a detalle en líneas subsecuentes.- Luego, visto que los artículos PRIMERO y SEGUNDO TRANSITORIOS de los reglamentos general del condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* y específico de la UNIDAD, respectivamente, informan que se instituyeron como administrador general del primero al licenciado en contaduría pública \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , y como administrador de la segunda a \*\* \*\*\*\*\* , representada por \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , puntualizando en dichos apartados *que los designados fungirían como tales hasta en tanto no se convocara a una asamblea general ordinaria de condóminos que nombrara nuevos administradores.*- Merced a que cuando fueron designados los administradores referidos, en la escritura pública \*\*\*\* ,

no se especificó durante cuánto tiempo ejercerían su encargo, contrario a lo afirmado por la actora quejosa en sus agravios, los magistrados de esta sala consideramos que no se actualiza la incorrecta, indebida, inexacta o nula aplicación de los artículos 10 y 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, por parte de la juez *a quo*, en la inteligencia de que cuando el primer arábigo prescribe que *los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público no tendrán valor, excepto en los casos que la ley disponga lo contrario, implícitamente afirma dos cuestiones: la primera consistente en que no son nulos los actos sin que la ley establezca la nulidad y la segunda, que aún los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas, pueden no ser nulos.*<sup>2</sup> Nos apoyamos en la premisa inicial, consistente en que no son nulos los actos sin que la ley establezca la nulidad, para concluir que si el invocado arábigo 1011, contenido en el Título Sexto, DEL CONDOMINIO, Capítulo II, DE LA ADMINISTRACIÓN, en su párrafo tercero dispone que la designación del primer administrador compete a quien constituye el régimen de condominio y su encargo no podrá exceder del término de un año, sin establecer que de continuar el administrador de la UNIDAD fungiendo como tal por más de un año posterior a la fecha de su designación, produjera en consecuencia la nulidad de su nombramiento, o que por ese motivo como lo pretende la demandante en su calidad de quejosa, hubiera dejado de surtir efectos la representación con que se ostenta \*\* \*\*\*\*\*.- Por ende, resulta legítima la intervención de \*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de

---

<sup>2</sup> Así lo informa el criterio emitido por la anterior Segunda Sala de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, a consultar en el tomo XXXVII, página 1155, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación, bajo epígrafe: "NULIDAD DE PLENO DERECHO".



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

administrador general único de **\*\* \*\*\*\*\***, persona jurídica designada como primer administrador de la UNIDAD, según el artículo segundo transitorio del REGLAMENTO ESPECÍFICO de la misma, al suscribir con dicho carácter los acuerdos formalizados mediante las escrituras públicas **\*\*\*** y **\*\*\***, porque a pesar de la prohibición a la que dice la actora quejosa alude la interpretación conjunta de los artículos 10 y 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, para los magistrados de esta sala no se actualiza la falta de legitimación por lo que ve a la representación con que se ostentó el mencionado **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, al resultar aplicable por analogía y mayoría de razón a los arábigos precitados, la disposición legal contenida en el numeral 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que refiere a la letra: *“Los administradores continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados, mientras no se hagan nuevos nombramientos y los nombrados no tomen posesión de sus cargos”.-* Quienes resolvemos estimamos conveniente hacer un paréntesis para acotar que justifica nuestra determinación en principio, el hecho de que al presentar la solicitud inicial, bajo el apartado “PROCEDENCIA DE LA DEMANDA”, la actora quejosa expresó a la letra: *“Esta demanda es procedente, ya que la totalidad de actos cuya nulidad se reclama en este juicio, afectan de manera ilegal nuestros derechos como propietarios de las unidades privativas que forman parte de la Unidad Condominal **\*\*\*** del Condominio **\*\* \*\*\*\*\***, de las partes alícuotas que nos corresponden de las áreas comunes de este último, así como de las áreas comunes del Condominio Compuesto **\*\* \*\*\*\*\***, respecto del cual además en lo particular tenemos obligación a aportar al gasto común, desde luego cuando este sea legalmente determinado y no como en el caso de las nulas asambleas objeto de esta demanda, de manera que en términos del artículo 1, contamos con los derechos que reclamamos, así como los que pedimos se declaren, preserven y constituyan, los ilegales actos cuya nulidad aquí se reclama violan*

directamente derechos de quienes suscribimos esta demanda, contamos con la capacidad legal para hacerlo, todo lo anterior genera interés de todos y cada uno de los que presentamos esta demanda en lo que con ella se persigue y por lo tanto contamos con legitimación para ejercitar las acciones como aquí lo hacemos, además en el caso particular de las nulidades absolutas que aquí se reclaman, las mismas son procedentes, ya que no se trata de la inoponibilidad, a la que se refiere el último párrafo del artículo 1023 del Código Civil del Estado de Jalisco, si no (SIC) de nulidad absoluta, la que en términos del artículo 1763 del mismo ordenamiento legal sustantivo puede invocarse por todo afectado, como es el caso de los suscritos actores, tienen aplicación al presente caso los criterios de nuestros más altos Tribunales Federales que a continuación se transcriben, aplicados de manera analógica, ya que si bien es cierto en su totalidad se refieren a asambleas de sociedades mercantiles, la manera en que nuestro Código Civil regula la figura del condominio en relación con la estructura, funcionamiento y administración de la regulación correspondiente a una sociedad mercantil, es decir la Ley General de Sociedades Mercantiles, encontramos que en lo que se refiere a sus asambleas, operan, se regulan y reglamentan de manera similar, por lo que podríamos aplicar análogamente los criterios tomados en una sociedad mercantil, que resultan en obvia sincronía con las disposiciones legales de la figura jurídica del Condominio en el Estado de Jalisco”.- Respecto a lo expresado por la demandante en la solicitud inicial, como lo afirma en su calidad de apelante, aunque cierto es que la información trasunta no tiene el valor probatorio de una confesión, como desafortunadamente lo sostuvo la juez de primer grado, motivo por el que se califica FUNDADO su agravio, en razón de que inverso a lo determinado por esa juzgadora, como a través de su texto informa la tesis aislada de voz: “CONFESIÓN. NO ES FACTIBLE CONSIDERAR CON TAL CARÁCTER LAS MANIFESTACIONES DE LAS PARTES RELATIVAS A CUESTIONES DE DERECHO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO), (cita datos de localización); al no tener lo manifestado por la accionante como una directa y necesaria consecuencia, la aplicación del ordenamiento legal a que



**A.D. 116/2017**  
**REL. A.D.117/2017 y 118/2017**

hizo alusión por el solo hecho de haberlo expresado, pues la determinación de esa cuestión constituye un aspecto de derecho que la juez de primer grado debió examinar sobre la base de las actuaciones que integran el juicio original así como lo previsto en el Código Civil del Estado de Jalisco, con total independendencia de las manifestaciones de los contendientes, pues no debe perderse de vista que los colitigantes no pueden “confesar” el derecho, dado que la confesión sólo puede referirse a hechos en términos del artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, sobre todo porque la determinación del derecho correspondía a la juez *a quo*, conforme a las máximas latinas *da mihi factum, dabo tibi ius* (dame los hechos, que yo te daré el derecho) y *iura novit curia* (el tribunal es el que conoce el derecho).- Sin embargo, lo expresado por la actora en su demanda, confrontado a lo que argumenta mediante sus agravios en el sentido de que la Ley General de Sociedades Mercantiles no resulta aplicable ni por analogía al Código Civil del Estado de Jalisco, por tratarse de una ley federal, lo que hace porque evidentemente a juicio de quienes resolvemos, estima que al emplear dicha codificación en los términos referidos, no resulta conveniente a sus intereses, en franca violación del principio de no contradicción, en atención al cual no puede ser que una cosa esté toda en ese sitio y toda en otro lugar, al mismo tiempo; ni que dos o más cosas estén, a la vez, en un mismo e idéntico lugar. (Cita bibliografía).- Todo lo anterior lleva a los Magistrados de esta Sala a concluir que como la actora quejosa lo manifestó en su demanda y así lo expusieron las morales demandadas al producir contestación a la misma, en torno a la figura del condominio, a lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Jalisco le

resulta aplicable por analogía lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, aplicación analógica que *tiene lugar cuando advertido que el ordenamiento jurídico de la materia no prevea la norma exactamente aplicable al caso específico, el juzgador debe considerar lo que señalen otros ordenamientos jurídicos*, (cita bibliografía) en razón de que tanto en un condominio como en una sociedad aparecen elementos comunes entre los que destaca la figura jurídica del administrador, acerca del cual en el artículo 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, existe una laguna legal que no se colma mediante lo dispuesto en ningún otro de los preceptos legales contenidos en dicho ordenamiento, por lo que con fundamento en el arábigo 1328 de ese mismo cuerpo de leyes, reconocida la interpretación analógica como fuente de integración de la norma, es válido colmarla mediante lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que precisamente, llena ese vacío legal,<sup>3</sup> por lo que sobre la base de lo dispuesto en el principio general de derecho virtud del cual donde existe la misma razón debe existir la misma disposición,<sup>4</sup> la referida aplicación analógica nos permite concluir que \*\*\*\* \*\*\*\*\* , administrador general único de \*\* \*\*\*\*\* , persona moral instituida como administradora de la UNIDAD, sí estaba legitimado para ejecutar algunos de los acuerdos

---

<sup>3</sup> Así lo explica mediante su texto la jurisprudencia: *"MEDIDAS DE APREMIO. PARA SU APLICACIÓN EN UN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL, DEBE ACUDIRSE A LA LEGISLACIÓN QUE EXPRESAMENTE DETERMINA EL CÓDIGO DE COMERCIO COMO SUPLETORIA Y NO A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS PARA UN DIVERSO JUICIO MERCANTIL, PREVISTO EN EL MISMO CÓDIGO"*. (Cita datos de localización).

<sup>4</sup> De conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 14 de nuestra Carta Magna, en los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.



**A.D. 116/2017**  
**REL. A.D.117/2017 y 118/2017**

formalizados mediante las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\*, como se expondrá detalladamente a continuación, por lo que a pesar de tener fundamento deviene a la postre INSUFICIENTE el agravio que analizamos para el fin pretendido.- A juicio de quienes resolvemos, no impide concluir lo anterior el diverso argumento que en vía de agravio, se hizo consistir por la actora quejosa en que de acuerdo con el criterio de especialidad, no resulta aplicable al Código Civil del Estado de Jalisco, la Ley General de Sociedades Mercantiles que además es de carácter federal, puesto que ha de imperar dicho criterio de especialidad cuando entre dos normas «INCOMPATIBLES» debe prevalecer aquella que es especial, es decir, aquella que se refiere más exactamente al punto en conflicto, (cita bibliografía) supuesto que no se actualiza en la especie porque no existe la incompatibilidad destacada, ya que como quedó dicho y en esta oportunidad se reitera, el ordinal 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, únicamente dispone que los primeros administradores designados al instituir un régimen de condominio, no podrán ejercer su encargo por más de un año, sin especificar la sanción que acarrearía el hecho de que como en el supuesto a estudio acontece, el designado como administrador fungiera como tal por más de una anualidad; por ende, aplicando las reglas de interpretación por analogía, nos apoyamos en lo que a través de su texto prescribe el numeral 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, para considerar que mientras no se haga nuevo nombramiento de administrador y el nombrado no tome posesión de su cargo, aunque como en el asunto que analizamos sucede, hubiera concluido el año a que se refiere el dígito 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, el administrador continuará en el desempeño de sus

funciones; dispositivos legales merced a los cuales se actualiza el supuesto de excepción a que en su parte final se refiere el artículo 10 del Código Civil del Estado de Jalisco, en razón de que el precepto mercantil invocado se refiere exactamente al punto debatido; de ahí que si en la especie, el administrador de la UNIDAD ejecutó diversos actos jurídicos a nombre y en representación de la misma, después de transcurrido un año de duración de su encargo, esa representación otorgada tiene plena eficacia jurídica, habida cuenta que no existe elemento demostrativo que acredite la existencia de algún nombramiento de administrador efectuado con posterioridad al transcurso del término indicado, tampoco que haya tomado posesión de dicho cargo.- Basamos nuestra determinación en lo que a través de su texto refiere la tesis aislada que resulta aplicable en lo interesante, por analogía e identidad de razón: *“ADMINISTRADOR ÚNICO. CUANDO SUBSISTE SU REPRESENTACIÓN AÚN TRANSCURRIDO EL TÉRMINO OTORGADO AL EFECTO”*.- (Transcribe texto, cita datos de localización y un precedente).- Con apoyo en los razonamientos lógico-jurídicos plasmados, reiteramos que aun cuando en principio resultaron FUNDADOS algunos de los motivos de inconformidad que hizo valer la actora como quejosa, devienen a la postre INSUFICIENTES para cambiar el sentido de la sentencia definitiva controvertida, los agravios relacionados con el PRIMER MOTIVO DE NULIDAD QUE AL EJERCITAR SU ACCIÓN, LA ACTORA APELANTE HIZO CONSISTIR EN LA FALTA DE CONSENTIMIENTO DE LA UNIDAD.- Diverso orden de ideas lleva a quienes resolvemos a calificar FUNDADO el agravio que la actora quejosa hizo consistir en que, la juez de primer grado soslayó que además del indicado, en la solicitud inicial se hicieron valer otros motivos



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

de anulación de las asambleas ordinaria y extraordinaria de \*\* \*\*\*\*\* , de fechas 02 dos y 09 nueve de marzo de 2011 dos mil once, constantes en las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* , otorgadas ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Notario Público \* \*\*\*\*\* del Estado de Jalisco, con adscripción en el municipio de \*\*\*\*\* y por ende, la nulidad de las actas levantadas con motivo de las mismas, los acuerdos en ellas tomados y su protocolización e inscripción.- En dicho tenor, procedemos al estudio de la ACCIÓN DE NULIDAD DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DEL CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\* , FUNDAMENTADA EN LA FALTA DE OBJETO QUE PUEDE SER MATERIA DE LA MISMA, en razón de que durante la celebrada con fecha 02 dos de marzo de 2011 dos mil once, protocolizada el día 29 veintinueve de ese mismo mes y año, se formalizaron los acuerdos siguientes: (transcribe en lo conducente).- Fundamentándose en lo anterior, la actora quejosa alega que la nulidad se actualiza en razón de que conforme a lo señalado en el artículo 39 del REGLAMENTO GENERAL, LA ASAMBLEA ORDINARIA NO CUENTA CON FACULTADES PARA TOMAR DICHOS ACUERDOS, por lo que para el estudio de la causa de nulidad alegada, reproducimos a continuación dicho apartado reglamentario, en la forma y términos siguientes: (transcribe artículo 39 del reglamento).- Gracias a que en su artículo 31, el REGLAMENTO GENERAL especifica que en la asamblea ordinaria se tratarán los asuntos previstos en el artículo 1020 del Código Civil del Estado de Jalisco, lo reproducimos a continuación: *“Artículo 1020.- La asamblea ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año, dentro del primer trimestre y en ella se tratarán los asuntos siguientes: I. El informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios como su posición financiera; II. La elección de los integrantes del consejo de administración*

y en su caso, de las comisiones especiales; III. La designación del administrador; y IV. La aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente año”.- Habiéndonos impuesto de lo que estipulan los artículos 31 y 39 del reglamento general así como lo dispuesto en el artículo 1020 del Código Civil del Estado de Jalisco, los magistrados de esta sala concluimos que resulta IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE NULIDAD EJERCITADA RESPECTO DE LOS ACUERDOS TOMADOS EN LOS INCISOS A), B), C), D), G) Y H). Lo anterior en razón de que la asamblea ordinaria de \*\* \*\*\*\*\* , sí está facultada para tomar los acuerdos a que se circunscribe el inciso A), vinculado al tópico “informe del administrador general”, por estar autorizada para tratar dicho asunto según la fracción I uno romano del arábigo trasunto. El inciso B) se refiere al “presupuesto de ingresos y de egresos”, cuya aprobación está contemplada en el apartado IV cuatro romano del citado numeral. El inciso C) está relacionado con las “cuotas individuales” que a cargo de los condóminos puede establecer dicha asamblea, según la fracción VII del artículo 39 del reglamento general.- Impuestos de este último apartado, estimamos que al igual fundamenta el acuerdo tomado bajo el inciso D) que se refiere a la CREACIÓN DE UN FONDO PARA MEJORAS NECESARIAS, consistentes en la incorporación al sistema de drenaje municipal, por recomendación del municipio de Chapala con un presupuesto aproximado autorizado de \$\*\*\*\*\* de pesos, a pagar el 50% cincuenta por ciento cada una de las unidades condominales \* y \*\* de \*\* \*\*\*\*\* , a más tardar el 10 diez de septiembre del 2011 dos mil once. Lo anterior obedece al hecho de que además de que la asamblea ordinaria está facultada para tomar acuerdos relacionados con el establecimiento de cuotas a cargo de los condóminos,



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

para constituir el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otros fondos de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que debe contar el condominio, su razón de ser está justificada en lo que a través de su texto informan tanto la cláusula décima quinta del acta constitutiva del condominio compuesto, como el CAPÍTULO III. MANTENIMIENTO DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS, artículos 28 y 29 del reglamento general de **\*\* \*\*\*\*\***, que estipulan

a la letra: *“DÉCIMA QUINTA.- PLANTA DE TRATAMIENTO. Las aguas residuales del Condominio serán tratadas en una planta de tratamiento de aguas residuales con tecnología **\*\*\*\* \*\*\*\*\***”* construida por EL URBANIZADOR siguiendo los planos y diseño estructural realizado por la empresa denominada **\*\*\*\*\***, Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual se manera (sic) a través de la marca **\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\***. Dicha empresa otorgará al condominio una garantía por DIEZ AÑOS sujeta a que se utilicen únicamente los procesos químicos y productos autorizados por **\*\*\*\*\***, Sociedad Anónima de Capital Variable.”.- “CAPÍTULO III.

MANTENIMIENTO DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS.

*“ARTÍCULO 28.- La operación de la planta de tratamiento de aguas negras del condominio quedará a cargo de los condóminos, relevando al H. Ayuntamiento Constitucional de Chapala, Jalisco, de toda obligación al respecto”.- “ARTÍCULO 29.- Todos los gastos de operación, mantenimiento y conservación de la planta de tratamiento de aguas negras del condominio compuesto correrán por cuenta de todos los condóminos, los cuales serán divididos conforme al porcentaje proindiviso que les corresponda a cada uno de ellos”.-*

Justificándonos en la información trasunta, válidamente colegimos que existen razones suficientes para considerar necesaria la creación del fondo a que nos hemos referido, porque la planta de tratamiento para las aguas residuales del condominio se brinda por una empresa que garantizó el uso de la planta instalada para tal efecto, por el término de diez años, los que iniciaron su

curso el 27 veintisiete de julio de 2007 dos mil siete y se cumplirán el 26 veintiséis de julio de 2017 dos mil diecisiete, lo que hace razonable tomar medidas preventivas al respecto, sobre la base de un presupuesto aproximado que en su momento, hará necesario establecer de común acuerdo si la inversión anotada es suficiente, o bien, cuál será el monto definitivo de la misma, desde luego bajo el auspicio y con la intervención del Ayuntamiento de Chapala Jalisco, quien según lo informa la protocolización del acta de asamblea ordinaria, fue quien hizo dicha recomendación.- Luego, concluimos por otra parte del todo legítimo el acuerdo tomado bajo el inciso G), consistente en aceptar la renuncia presentada por el licenciado en contaduría pública \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , a su cargo como administrador general de \*\*  
\*\*\*\*\* , facultad intrínsecamente conferida a la asamblea en el artículo 39, fracción I del reglamento general y artículo 1020, fracción III del Código Civil del Estado de Jalisco, que brinda a las asambleas ordinarias la posibilidad de designar como sinónimo de nombrar, así como renovar libremente al administrador, acto positivo que ejecutaron según el inciso H) y para tal efecto designaron a la persona jurídica denominada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , SOCIEDAD CIVIL, POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES LEGALES, COMO NUEVO ADMINISTRADOR GENERAL DEL CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\* , cuyas obligaciones se contienen en los artículos 41 y 42 del propio reglamento general, administrador al que se le otorgó un poder general judicial para pleitos y cobranzas, actos de administración, con las facultades mencionadas de manera enunciativa y no limitativa en la escritura pública \*\*\* , de las cuales está revestido por ley, dado que el



**A.D. 116/2017**  
**REL. A.D.117/2017 y 118/2017**

artículo 1012 del Código Civil del Estado de Jalisco, que habla de las facultades y obligaciones del administrador de un condominio, puntualiza en su fracción I uno romano, a la letra: (lo transcribe).- Nos informan las actuaciones que invoca la actora quejosa como diversa causa de nulidad, la consistente, en que DE ACUERDO CON LOS ARTÍCULOS DEL 88 AL 98 DEL REGLAMENTO ESPECÍFICO DE LA UNIDAD, SU ADMINISTRADOR NO CUENTA CON FACULTADES PARA VOTAR Y APROBAR LOS PUNTOS DE ACUERDO A QUE SE REFIERE LA ESCRITURA PÚBLICA **\*\*\***, PARA HACERLO ERA NECESARIO QUE PREVIO A LA CELEBRACIÓN DE ESA ASAMBLEA, TUVIERA LUGAR LA PROPIA EN LA UNIDAD, PARA QUE SE TOMARAN LOS ACUERDOS MEDIANTE LOS CUALES SE FACULTARA AL ADMINISTRADOR DE LA MISMA PARA QUE LEGALMENTE PROCEDIERA A INTERVENIR EN LA VOTACIÓN DE TALES; LO ANTERIOR EN RAZÓN DE QUE DICHO ADMINISTRADOR ÚNICAMENTE ES UN EJECUTOR DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS PREVIAMENTE POR LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS DE LA UNIDAD, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 90 DEL CITADO REGLAMENTO.- Por ende, reproducimos los artículos del 88 al 98 del reglamento específico de la unidad, en la forma y términos siguientes: (transcribe artículos).- Quienes resolvemos nos apoyamos en la reproducción anterior para coincidir con la actora quejosa, en cuanto a que en el articulado trasunto, no se especifica que el administrador de la UNIDAD, cuente con facultades para votar y aprobar los puntos de acuerdo a que se refiere la escritura pública **\*\*\***; aserción tan cierta como que en el artículo 1012, fracción I del Código Civil del Estado de Jalisco, se dispone que dicho administrador es un representante legal del condominio, con las facultades de un apoderado

general judicial y para actos de administración.- Resultado de lo anterior, si conforme a la naturaleza del acto de administrar, la función de administración participa de la naturaleza del mandato, pues el administrador actúa con nombre y por cuenta ajena y responsable ante su comitente (cita bibliografía), siendo normal que en la escritura social se mencionen las facultades de que un administrador se haya revestido y las limitaciones que conforme al mismo contrato se le imponen, refiriéndose las facultades de administración solamente a aquellos actos necesarios para llevar a cabo las finalidades del condominio, aunque cierto es que cualesquiera otros requerirán del consentimiento expreso de los condóminos, los administradores gozan de la libertad indispensable en el ejercicio de las facultades que les son conferidas, de manera que no tienen necesidad de consultar a los demás sobre todos y cada uno de los actos que ejecutan, a no ser que se haya estipulado lo contrario, pues para ello faculta la ley a los contratantes, dando valor y eficacia a su voluntad, la razón es, porque si no tuviera el administrador facultad para practicar los actos de administración necesarios, sino que todos los condóminos debieran concurrir para todos y cada uno de esos actos, sería imposible la marcha del condominio entendido como persona jurídica, que a cada paso se vería interrumpida por la imposibilidad de que todos los propietarios de las unidades privativas que a su vez conforman la UNIDAD, estuvieran siempre reunidos. (Cita bibliografía).- Sobre dicha base, calificamos IMPROCEDENTE EL MOTIVO DE NULIDAD QUE LA ACTORA COMO QUEJOSA APOYA EN EL ARGUMENTO CONSISTENTE EN QUE, PREVIO A TOMAR LOS ACUERDOS A QUE SE REFIEREN LAS ESCRITURAS



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

PÚBLICAS \*\*\* Y \*\*, \*\*\*\* \*\*\*\*\* , EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO DE \*\* \*\*\*\*\* , PERSONA JURÍDICA QUE FUNGE COMO ADMINISTRADOR DE LA UNIDAD, HUBIERA REQUERIDO LA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS DE LA MISMA PARA VOTAR RESPECTO DE LOS ACUERDOS PLASMADOS EN LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS REFERIDOS y en tal sentido, inoperante el agravio que al respecto hizo valer la actora quejosa, pues aunque cierto es que la causa de nulidad alegada no se había estudiado, una vez analizada deviene improcedente.- Tomando en cuenta lo anterior, deviene irrelevante que al emitir la sentencia definitiva controvertida, sobre la base de lo establecido en el artículo 30 del reglamento general de \*\* \*\*\*\*\* , el cual precisa que *la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio y se constituye con la totalidad de los administradores particulares de los cotos o unidades condominales, que sus decisiones son obligatorias para todos los cotos o unidades condominales, sin importar que sus administradores particulares no hubieran concurrido a la asamblea o hubieran votado en contra de las decisiones en ellas aprobadas*; la juez de los autos hubiera minimizado el argumento que líneas atrás estudiamos y a la vez ponderado que con independencia de lo anterior, las decisiones de la asamblea general en la que participan los administradores en representación de las unidades que conforman \*\* \*\*\*\*\* , obligan a todas las unidades a pesar de que quienes las representan no se apersonaran a la asamblea o hubieran emitido voto contrario a las decisiones adoptadas durante la misma, pues lo anterior no significa que los administradores ni

que las asambleas hubieran estado facultados para ir más allá de lo que les autoriza tanto la ley como los reglamentos.- Advertido por quienes resolvemos que en DIVERSO MOTIVO DE NULIDAD INDICA LA QUEJOSA ACTORA QUE SON ILEGALES LAS RESOLUCIONES TOMADAS DURANTE LAS ASAMBLEAS ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA CONSISTENTES EN LOS ACUERDOS IDENTIFICADOS CON LOS INCISOS E) Y F) DE LA ESCRITURA PÚBLICA \*\*\*, ASÍ COMO EL QUE SE HIZO CONSISTIR EN MODIFICAR EL DESTINO DE USO DEL CONDOMINIO EN RAZÓN DE QUE EL OBJETO DE LA ASAMBLEA NO PUEDE SER MATERIA DE LA MISMA CONFORME A LA LEY Y EL REGLAMENTO GENERAL DE \*\* \*\*\*\*\*, QUE LA IMPOSICIÓN DE INTERESES MORATORIOS Y LA EXENCIÓN DE PAGO DE CUOTAS, NO ES UNA FACULTAD DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE \*\* \*\*\*\*\*, SEGÚN EL ARTÍCULO 39 DEL REGLAMENTO GENERAL DEL MISMO, constante en la escritura pública \*\*\*\*, que se contiene en su página 42, lo anterior en términos del artículo 1760 del Código Civil del Estado de Jalisco. Que en OTRO MOTIVO DE NULIDAD SEÑALA QUE EN EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA, SE APROBÓ MODIFICAR EL REGLAMENTO DE \*\* \*\*\*\*\*, ESTABLECIENDO DERECHOS Y OBLIGACIONES RESPECTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS Y ÁREAS COMUNES DE LA UNIDAD, QUE NO COMPETEN A \*\* \*\*\*\*\*, EN RAZÓN DE QUE SE CAMBIÓ EL DESTINO DEL CONDOMINIO DE HABITACIÓN A TURÍSTICO, A PESAR DE QUE SÓLO TIENE FACULTADES E INJERENCIA RESPECTO DE LAS ÁREAS COMUNES DESCRITAS EN EL ACTA CONSTITUTIVA DEL PROPIO CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\*. - Con apoyo en lo que a través de su contenido informan las actas constitutivas de los condominios Compuesto \*\* \*\*\*\*\* y simple que es la UNIDAD, así como las facultades



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

conferidas a sus asambleas ordinarias y extraordinarias, tanto en la escritura pública \*\*\*\* como en el Código Civil del estado de Jalisco, CALIFICAMOS PARCIALMENTE PROCEDENTE LA ACCIÓN DE NULIDAD EJERCITADA POR LA ACTORA SOBRE LOS TÓPICOS ESPECIFICADOS EN EL PÁRRAFO INMEDIATO ANTERIOR, con fundamento en los razonamientos lógico-jurídicos plasmados a continuación.- Dice la actora quejosa que ni la asamblea ordinaria ni la extraordinaria del condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\*, se encuentran habilitadas para tomar los acuerdos identificados con los INCISOS E) y F) de la escritura pública \*\*\*, tampoco para MODIFICAR EL DESTINO DE USO DEL CONDOMINIO, pues aunque cierto es que el artículo 39 del reglamento general del condominio compuesto, relacionado con las facultades de la asamblea de condóminos, especifica que tendrá la facultad de modificar la escritura constitutiva, la restringe a la parte relativa al condominio compuesto y el reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevé el reglamento a que nos referimos, es decir, no se faculta al administrador de \*\* \*\*\*\*\* para variar la escritura constitutiva de la UNIDAD, especialmente lo relativo al artículo 3° en el que se estipuló a la letra: "EL CONDOMINIO SE DESTINARÁ PARA USO HABITACIONAL EXCLUSIVAMENTE".- Fundamentándonos en todo lo anteriormente expuesto y ponderando las características particulares de las personas físicas que figuran como condóminos de \*\* \*\*\*\*\*, en su gran mayoría extranjeros que legalmente residen en nuestro país y que decidieron adquirir un inmueble en la ribera del lago de Chapala Jalisco, para aprovechar y disfrutar de las bondades naturales que por su ubicación geográfica

ofrece el condominio compuesto del cual forma parte la UNIDAD, integrada a su vez por las unidades privativas en que los demandantes moran; para los magistrados de esta sala evidente resulta que, aun cuando \*\*\*\*\* tiene la legítima representación como administrador general de \*\*, y a su vez \*\* representada por su administrador general único \*\*\*\*, es quien legalmente representa a la UNIDAD; cierto es que para emitir su voto a favor del tercer punto de la orden del día a que se sujetó la asamblea extraordinaria de administradores de las unidades condominales de \*\*, que se celebró el 09 nueve de marzo de 2011 dos mil once, era necesario que en forma previa a la extraordinaria, se hubiera celebrado una asamblea de condóminos de la UNIDAD, en la que se sometiera a su consideración el acuerdo consistente en CAMBIAR EL DESTINO DE USO DEL CONDOMINIO \*\*, DE HABITACIONAL A CONVERTIRSE EN HABITACIONAL Y TURÍSTICO, para que de haberse aprobado la moción, el administrador general único de la administradora de la UNIDAD, hiciera saber la decisión tomada por los condóminos de la UNIDAD a la asamblea general extraordinaria de administradores, visto que como lo afirma la actora quejosa, en términos del artículo 1012, fracción I del Código Civil del Estado de Jalisco, como administrador de la UNIDAD, LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA \*\*, ÚNICAMENTE ESTÁ FACULTADA PARA LLEVAR A CABO LAS FINALIDADES DEL CONDOMINIO, POR LO QUE CUALESQUIERA OTROS ACTOS REQUIEREN DEL CONSENTIMIENTO EXPRESO DE TODOS LOS CONDÓMINOS, EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA DESIGNACIÓN DE UN ADMINISTRADOR LO REVISTE DE TODAS LAS FACULTADES



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

NECESARIAS DE GESTIÓN DE LOS NEGOCIOS SOCIALES Y DE REPRESENTACIÓN DEL CONDOMINIO, POR LO QUE SÓLO PUEDE EJECUTAR LOS ACTOS QUE DEMANDA LA NATURALEZA DE ÉSTE.- Apoyados en lo anteriormente expuesto, concluimos que la asamblea ordinaria de administradores tampoco estaba facultada para la FIJACIÓN DE INTERESES MORATORIOS O PENAS CONVENCIONALES PARA LOS CONDÓMINOS INCUMPLIDOS; menos para EXENTAR DE CUBRIR LAS CUOTAS INDIVIDUALES DE CONDÓMINOS CORRESPONDIENTES AL FONDO PARA MEJORAS, RESPECTO DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS \*\* Y \*\*, DE LA UNIDAD CONDOMINAL \*\*TORRES \* Y \*DE \*\* \*\*\*\*\* , razones por las que PROCEDE LA ANULACIÓN DE TALES ACUERDOS Y EL CONSISTENTE EN CAMBIAR EL DESTINO DE USO DEL CONDOMINIO \*\* \*\*\*\*\* , DE HABITACIONAL A CONVERTIRSE EN HABITACIONAL Y TURÍSTICO.- Consideramos lo anterior porque no lo impide la argumentación que la demandada hizo consistir en que sobre la base de lo dispuesto en los artículos 10, 161, fracción XII y 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, los administradores de un condominio no únicamente tienen atribuciones administrativas, sino que también cuentan con las inherentes a un mandatario general para pleitos y cobranzas, INCLUSIVE PARA REALIZAR ACTOS DE DOMINIO, salvo lo dispuesto en el acta constitutiva, y que sus facultades no se rigen por las disposiciones del Código Civil del Estado de Jalisco inherentes al mandato, sino que devienen de la ley sin más limitaciones que las señaladas en la escritura social, en forma expresa, como son el acta constitutiva y su reglamento, contenidos en la escritura pública \*\*\*\*.- Ello obedece a que contrario a lo que argumenta la parte reo, evidente resulta que de acuerdo con las actas

constitutivas, los reglamentos y el Título Sexto del Código Civil del Estado de Jalisco, DEL CONDOMINIO, el administrador ciertamente se erige como representante legal frente a terceros del condominio, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración, como al efecto lo señala el artículo 1012 del Código Civil del Estado de Jalisco y los ordinales 42 y 88 del reglamento general y del reglamento específico de \*\* \*\*\*\*\* y de la UNIDAD, en los que inverso a lo aseverado por la parte demandada, no se refiere expresamente que el administrador cuente con poderes generales para ejercer actos de dominio, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el cuarto párrafo el artículo 2207 del citado ordenamiento legal, en el sentido de que tales facultades deben constar fehacientemente para poder ejercerlas; las anteriores se estiman razones suficientes para reiterar que como acertadamente lo afirma la propia demandada, el actuar del administrador; debe circunscribirse a las facultades que expresamente se le confieren en el acta constitutiva del condominio, su reglamento y la legislación invocada; por ende, todos los actos positivos ejecutados sin estar facultado para ello y que vayan en contra de la naturaleza del condominio, acarrear su nulidad.- Fundamentándonos en lo expuesto, para quienes resolvemos tampoco impide la procedencia de la acción de nulidad, el hecho cierto y demostrado de que conforme a los artículos 1º y 2º así como el 61 del reglamento general y reglamento específico de \*\* \*\*\*\*\* y de la UNIDAD, respectivamente, existía la posibilidad de que los condóminos ejecutaran los actos positivos necesarios para convocar a asamblea, en aras de que se revocara a \*\* \*\*\*\*\* el cargo que



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

como administrador ha venido desempeñando respecto de la UNIDAD; tampoco el hecho de que las cláusulas sexta y séptima de los contratos de adquisición donde consta la compraventa que cada uno de los condóminos suscribió para adquirir las unidades privativas que forman parte de la UNIDAD, revelen que dichos condóminos se obligaron a estar y pasar por lo que ordena la escritura pública \*\*\*\*.- Lo anterior obedece al hecho de que como quedó señalado y se reitera, SE ANULARON LOS ACUERDOS TOMADOS POR LAS ASAMBLEAS ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ADMINISTRADORES DE \*\* \*\*\*\*\* Y DE LA UNIDAD, PARA LOS CUALES NO ESTABAN FACULTADAS, debido a que se excedieron de las atribuciones que se les confirieron tanto en el acta constitutiva como en los reglamentos y en el Código Civil del Estado de Jalisco. Por ende, deviene irrelevante lo que la actora quejosa hubiera dejado de hacer, en razón de que lo verdaderamente interesante es realizado durante las asambleas ordinaria y extraordinaria, sin estar dichos cuerpos colegiados ni sus administradores facultados para ello, cobrando especial relevancia el hecho de que la nulidad absoluta se produce *ipso jure*, el acto afectado por ella no tiene efectos jurídicos, puede ser invocada por cualquier interesado y no se extingue ni por renuncia confirmación, ratificación, prescripción o caducidad, lo que impide considerar actos consentidos a los decretados nulos en esta oportunidad, como se explicará más adelante.- Ha lugar a calificar en tal orden de ideas improcedentes las EXCEPCIONES de falta de acción que la demandada apoyó en que las copias certificadas de las escrituras públicas \*\*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\* exhibidas como fundamento de la acción por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , carentes de validez porque no cumplen lo  
dispuesto en el artículo 89 de la Ley del Notariado del  
Estado de Jalisco, ya que les hace falta el respectivo  
holograma; y en que seis de los nombres contenidos en  
la solicitud inicial, no corresponden a los que firmaron esa  
demanda y en el auto de admisión no se le reconoció  
carácter, por tratarse de persona diferente. Carencias y  
anomalías irrelevantes por lo que se refiere a los  
comparecientes señalados cuando se hicieron valer las  
excepciones mencionadas, en razón de que los demás  
actores justificaron ser propietarios de unidades privativas  
que forman parte integral de la UNIDAD, por lo que AL  
RESULTAR PARCIALMENTE PROCEDENTE LA ACCIÓN DE  
NULIDAD EJERCITADA, SUS EFECTOS BENEFICIAN A TODOS  
LOS DUEÑOS DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS QUE INTEGRAN LA  
UNIDAD, lo que trae como consecuencia la improcedencia  
de la falta de personalidad hecha valer sobre la base de  
los mismos argumentos. Improcedente resulta la  
excepción que la demandada hizo versar en que se  
condujo con falsedad la actora cuando afirma que, a la  
fecha de celebración de las asambleas ordinarias y  
extraordinaria materia de la acción de nulidad cuyo  
estudio nos ocupa, \*\* \*\*\*\*\* no tenía el carácter de  
administrador de la UNIDAD, por lo que a su parecer se  
actualiza la excepción de falta de legitimación procesal  
activa; lo anterior obedece al hecho de que aun cuando  
es cierto lo que afirma la demandada, no prosperó la  
acción de nulidad por el motivo especificado, al  
determinarse que a las fechas en que se celebraron  
dichas asambleas, \*\* \*\*\*\*\* tenía la representación de



**A.D. 116/2017**  
**REL. A.D.117/2017 y 118/2017**

la UNIDAD, razón por la cual quedó sin materia la excepción.- Luego, se califican improcedentes las excepciones de oscuridad en la demanda que hizo valer la parte reo sobre la base de la argumentación siguiente: “6.- OSCURIDAD EN LA DEMANDA.- Prevé la fracción V del artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, que la demanda expresará los hechos en que el promovente funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, para que el demandado pueda preparar su contestación de demanda.- Como consta en autos la demanda intentada por la contraria, es totalmente oscura ya que no expresa las circunstancias de modo, tiempo, lugar, personas que hayan intervenido en el acto jurídico cuya nulidad pretende, además de que no especifica claramente (SIC) el apartado de hechos, no indica ni establece qué le reclama cada uno de los demandados y en fin no existe claridad ni precisión de lo narrado por la parte actora, ya que se refiere única y exclusivamente a las asambleas, olvidándose que tiene que explicar, específicamente las partes que intervinieron en el acto, el modo, tiempo, lugar, etcétera, por tanto donde está lo preceptuado aquí, dejando por ello en total estado de indefensión al suscrito para poder atacar con precisión a cada uno de los actos a que se refiere”.- “9.- LA OBSCURIDAD EN LA DEMANDA: Se funda la presente en que la actora fue totalmente omisa respecto a sus prestaciones, en cuanto que no argumenta ni especifica a quién reclama las nulidades, objeto de la acción ejercida por la colitigante, al igual al señalar que la escritura pública \*\*\* corresponde a una asamblea ordinaria como lo señala con la letra B del número uno, de los hechos del punto VII siete romano a página 22 del escrito de demanda, cuando esta no se relaciona en ningún aspecto con el Condominio compuesto, sino que realmente la verdad es que existe una escritura número \*\*\* pero esta correspondiendo a una asamblea extraordinaria y no ordinaria como lo hace sabe(sic) la parte actora, pues allí es donde radica el engaño, para tratar de ofuscar a Usted C. Juez para obtener mañosamente un fallo a su favor”.- Nos resulta útil para concluir lo anterior, el hecho de que al presentar la solicitud inicial, la parte actora expusiera a la letra: (transcribe en lo

conducente la demanda inicial).- Quienes resolvemos nos percatamos de que una vez admitida la demanda se ordenó emplazar a las demandadas, mismas que por conducto de sus representantes legales se apersonaron para contestar, oponer excepciones y defensas, ofrecer pruebas y reclamar el pago de gastos, costas y honorarios que origine la tramitación del procedimiento natural, así como daños y perjuicios.- Resulta de lo anterior que contrario a lo afirmado por dichas personas morales demandadas, evidente resulta que la solicitud inicial se ajustó a los requerimientos prescritos en el artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco y en forma alguna se generó estado de indefensión a las demandadas, de ahí la improcedencia de tales excepciones; máxime que en la solicitud inicial se expresaron los hechos en que la actora funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, tan es así que las demandadas pudieron preparar sus contestaciones; por lo que ve a las circunstancias de modo, tiempo, lugar, personas que hayan intervenido en el acto jurídico cuya nulidad pretende, se advierten de las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\*, en el apartado de “PRESTACIONES” indica la actora qué reclama cada una (sic) de las demandadas, por lo que existe claridad y precisión en lo narrado por la demandante, pues además de referirse a las asambleas ordinaria y extraordinaria, explica que de igual forma combate los acuerdos tomados durante la realización de las mismas así como su protocolización en términos de los instrumentos públicos señalados, por lo que en consecuencia, reclama la anulación de su registro, y como en dichos instrumentos públicos se hizo constar a



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

los intervinientes, no se actualiza el estado de indefensión alegado, pues aunque cierto es que la actora equívocamente refiere que la escritura pública \*\*\* corresponde a una asamblea ordinaria, según lo señalado en la letra "B" del número "1" uno de los hechos del punto VII siete romano, página 22 de la demanda, cuando en realidad corresponde a una asamblea extraordinaria, aunque ciertamente incurre en dicho yerro, no trasciende hacia el sentido de la sentencia definitiva controvertida, en la inteligencia de que el procedimiento es una unidad sistematizada, un todo unitario en el que las actuaciones se explican en lo individual con ayuda del conjunto, por lo que impuestos de las mismas, para los magistrados de esta sala no existe duda de cuáles son los actos jurídicos tildados de nulos, ni se actualiza la oscuridad alegada.- Además de lo anterior, no pasa desapercibido para quienes resolvemos que cuando la juez de primer grado emitió la sentencia definitiva controvertida, al delimitar la litis correctamente aseveró que la acción de nulidad ejercitada por los demandantes, no estaba fundamentada en la disposición legal contenida en el último párrafo del artículo 1023 del Código Civil del Estado de Jalisco, que habla sobre la acción de inoponibilidad de los acuerdos tomados en una asamblea por no haber sido convocado en forma legal a la misma, para cuyo ejercicio dispone un término de 30 treinta días naturales siguientes a la fecha de celebración de tal; y aunque no lo refirió expresamente, como en vía de agravio lo afirman los demandantes, de lo expresado por la juez *a quo* válidamente podemos inferir que sí estaba sustentada en lo que a través de sus demás párrafos estatuye el precepto legal referido y NO SE TRATA DE LA

INOPONIBILIDAD A LA QUE SE REFIERE EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 1023 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO, sino de diversa acción genérica de nulidad fundada en causas y hechos que no surten de manera clara y específica los supuestos de nulidad y de oposición regulados en la Ley General de Sociedades Mercantiles, sino una tercera acción de nulidad fundada en las reglas generales de las nulidades que regula el Código Civil del Estado de Jalisco, en términos de sus artículos 10, 1011, 1760 y 1763. Por ello, acudimos a esta última legislación que contempla de manera general, en derecho privado, las nulidades de los actos jurídicos, ya que las resoluciones de las asambleas son manifestaciones de voluntad que crean derechos y obligaciones, y por ende, tienen efectos de *jure*, cuyo proceso de formación tiene peculiares características, ciertamente, pero que no les restan ni la calidad de actos jurídicos ni la posibilidad de estar sujetos, como todos los de su clase, a la nulidad general. Estimar lo contrario, sería posibilitar que, ante las limitaciones al ejercicio de la acción de oposición, surtieran plenos efectos, en caso de falta de impugnación por los únicos legitimados para hacer valer ese tipo de acción, los acuerdos nulos *per se*, pero cuya nulidad no podría declararse en ejercicio de acción diversa a la opositora, situación que es jurídicamente inadmisibles. De esa guisa, la acción de oposición que es de impugnación concreta y determinada, con una titularidad restringida, no impide el ejercicio de la más amplia acción de nulidad general por parte de los condóminos que se encuentren en supuestos diversos a los previstos para aquélla.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Así lo informa mediante su texto la tesis aislada del epígrafe: “NULIDAD DE ACTAS DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS. SON IMPUGNABLES



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

Organizado así el asunto, resulta innecesario emitir pronunciamiento acerca de los demás argumentos que en vía de agravio esgrimieron los demandantes, en razón de que en su mayoría implícitamente fueron considerados a lo largo de este fallo, mediante el cual determinamos que procede parcialmente la acción de nulidad ejercitada por la parte actora, lo que hace procedente REVOCAR la sentencia definitiva controvertida.- No pasa desapercibido para los magistrados de esta sala que a través de la demanda, en el apartado de las prestaciones, bajo el punto II, apartado 1, reclamaron los actores el pago de daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de los actos nulos descritos en los puntos del 1 al 10 del punto I, para ser cuantificados en ejecución de sentencia, acerca de los cuales se abstuvieron de narrar hechos que apoyaran su pretensión y tampoco ofrecieron pruebas para justificar su causación, incumpliendo la carga procesal que les impone el artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, por lo que es procedente absolver a las demandadas de pagar dicha prestación.- **VII. ANÁLISIS DE LAS APELACIONES ADHESIVAS QUE HICIERON VALER LAS PERSONAS ANÁLISIS DE LAS APELACIONES (SIC) MORALES DEMANDADAS CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\* , INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* S.A. DE C.V., \*\*\*\*\* \*\*\*\* , S.C.**

Anticipamos que se analizan en forma conjunta por resultar análogos los argumentos en que se apoyan, cayendo por su base los consistentes que la acción es

---

*MEDIANTE LA ACCIÓN GENÉRICA DE NULIDAD CUANDO LAS CAUSAS Y HECHOS QUE LA MOTIVAN NO SURTEN DE MANERA CLARA Y ESPECÍFICA LOS SUPUESTOS DE NULIDAD Y OPOSICIÓN REGULADOS POR LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES". (Cita datos de localización).*

improcedente, ya que contrario a lo afirmado por las demandadas, mediante los elementos de convicción allegados se demostró que parcialmente procede la nulidad absoluta de las asambleas ordinaria y extraordinaria, que también se explicó no es ninguna de las acciones establecidas en la Ley General de Sociedades Mercantiles, sino una tercera nulidad genérica ejercitada sobre la base de lo establecido en el Código Civil del Estado de Jalisco por tres razones: la PRIMERA, debido a la falta de consentimiento de la UNIDAD que no prosperó, por lo que irrelevante deviene que en actuaciones no se hubiera demostrado el dolo, la mala fe, la reticencia el error o cualquier otro vicio del consentimiento; la SEGUNDA por ser ilegales las resoluciones tomadas durante las asambleas ordinaria y extraordinaria, consistentes en los acuerdos identificados con los incisos E) y F) de la escritura pública \*\*\*, para la imposición de intereses moratorios y la exención de pago de cuotas, que no son facultades de la asamblea ordinaria de \*\* \*\*\*\*\*, según el artículo 39 del reglamento general del mismo, constante en la escritura pública \*\*\*\*, que se contiene en su página 42, lo anterior en términos del artículo 1760 del Código Civil del Estado de Jalisco, y la TERCERA, consistente en que en el tercer punto del orden del día de la asamblea extraordinaria, se aprobó modificar el reglamento de \*\* \*\*\*\*\*, estableciendo derechos y obligaciones respecto de las unidades privativas y áreas comunes de la UNIDAD, que no competen a \*\* \*\*\*\*\*, en razón de que se cambió el destino del condominio de habitacional a turístico, a pesar de que solo tiene facultades e injerencia respecto de las áreas comunes descritas en el acta constitutiva del propio



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , que resultaron procedentes en razón de que las asambleas ordinaria y extraordinaria no estaban facultadas para tomar esos acuerdos.- Consideramos en tal sentido irrelevantes los argumentos que vía apelación adhesiva se hicieron consistir en que las actoras como adquirentes de una unidad privativa en un régimen de condominio, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 1001 del Código Civil del Estado de Jalisco, se erigen en condóminos que desde ese momento adquirieron derechos y obligaciones que se desprenden de la ley y de los reglamentos del condominio; que bajo esa tesitura, si al adquirir su unidad privativa, de los contratos respectivos se desprende que los actores se obligaron a respetar y cumplir los reglamentos, sabedores de su contenido no pueden desconocer hechos como el consistente en que \*\* \*\*\*\*\* sería el administrador de la UNIDAD, en tanto se convocara a una asamblea general de condóminos para elegir nuevo administrador, por lo que en las fechas en que fueron celebradas las asambleas materia del juicio, sin duda alguna la persona jurídica mencionada sí contaba con facultades para representar a la UNIDAD, en las asambleas de administradores de las unidades condominales de \*\* \*\*\*\*\* ; su irrelevancia obedece al hecho de que como quedó dicho y se reitera, no prosperó la nulidad debido a la falta de consentimiento de la UNIDAD.- En torno a lo afirmado por las demandadas, en el sentido de que los actores tenían expeditos sus derechos para solicitar la convocatoria de una asamblea ante el juez de primera instancia, conforme al artículo 1022 del Código Civil del Estado, derecho que en juicio nunca demostraron haberlo ejercido, se traduce en un

acto consentido, los magistrados de esta sala consideramos que de acuerdo con lo que a través de su texto explica la tesis aislada que emitió la otrora Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que podemos consultar bajo la voz: *“ACTOS CONSENTIDOS, NATURALEZA DEL CONSENTIMIENTO EN LOS”* (cita datos de localización), la teoría del acto consentido fue elaborada por la ley del Presidente Carranza, del 18 dieciocho de octubre de 1919 mil novecientos diecinueve, que contempla la improcedencia del amparo en ese aspecto y, por ende, define que se entiende por consentido un acto, contra el que no se haya interpuesto amparo dentro de los quince días siguientes al en que se haya hecho saber al interesado, a no ser que la ley conceda expresamente término mayor para hacerlo valer (artículo 43, fracción V). La ley del Presidente Cárdenas, promulgada el 30 treinta de diciembre de 1935 mil novecientos treinta y cinco, complementa esta doctrina cuando en las fracciones XI y XII de su artículo 73 desenvuelve, cabalmente, la teoría de la improcedencia del juicio constitucional, en punto a actos consentidos expresamente o por manifestaciones de voluntad que entrañen ese consentimiento (artículo 73, fracción XI), habiendo consentimiento tácito, si el juicio de garantías no se promueve dentro de los términos señalados por los artículos 21 y 22 de la ley en cuestión (artículo 73, fracción XII). La integración de esta doctrina del consentimiento de los actos reclamados, en el juicio de garantías, conduce a formular estas nítidas proposiciones: 1) Hay consentimiento expreso del acto reclamado, cuando directamente se exterioriza que se está de acuerdo o conforme con dicho acto; 2) Hay



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

consentimiento expreso, también, del acto reclamado, cuando media una manifestación de voluntad que entrañe ese consentimiento; y 3) Hay consentimiento tácito del acto reclamado cuando el juicio de amparo deja de promoverse dentro de los términos que señalan los artículos 21 y 22 de su ley reglamentaria.- Fiados de que se entiende que un acto que puede vulnerar las garantías individuales, ha sido consentido, cuando no se interpone dentro del término legalmente establecido para tal efecto, el amparo respectivo contra la resolución correspondiente.<sup>6</sup> Consecuentemente, si lo que la Ley de Amparo entiende por acto consentido, es la referencia de tal consentimiento para la resolución combatida, bien porque expresamente se consienta o se hagan manifestaciones de voluntad que entrañan ese consentimiento, o bien porque no se promueva el juicio de amparo dentro de los términos que señala la misma ley.<sup>7</sup> Ha lugar a considerar improcedente la pretensión de las demandadas, consistente en que debamos estimar como actos consentidos por las actoras, los acuerdos que impugnaron mediante el ejercicio de la acción genérica de nulidad que resultó en parte procedente, en razón de que los condóminos no convocaron a asamblea para revocar los acuerdos tomados durante las que ordinaria y extraordinariamente fueron celebradas con fechas 02 dos y 09 nueve de marzo del 2011 dos mil once, y porque tampoco hicieron valer la acción de inoponibilidad; abstenciones que no implican, necesariamente, su consentimiento, primero en la inteligencia de que el acto

<sup>6</sup> Así lo explica mediante su texto la tesis aislada: "ACTOS CONSENTIDOS". (Cita datos de localización).

<sup>7</sup> El concepto anterior emana de la tesis aislada "ACTOS CONSENTIDOS, QUE DEBE ENTENDERSE POR" (cita datos de localización).

consentido es una cuestión de carácter netamente procesal, y seguidamente en razón de que ninguna prueba se rindió para demostrar que los actores directamente, hubieran exteriorizado que estaban de acuerdo o conformes con dichos actos, tampoco la existencia de una manifestación de voluntad que entrañara ese consentimiento; inverso a ello, a través del juicio natural ejecutaron los actos positivos necesarios para ejercitar acción de nulidad de los acuerdos referidos, virtud de los cuales obtuvieron resultados parcialmente favorables.- Justificándonos además en que nuestro Código Civil del Estado de Jalisco, sanciona el hacer de las asambleas y de los administradores, en los supuestos que como lo argumentaron las actoras, se excedan de sus atribuciones, no así la abstención de los condóminos en los términos que pretenden las demandadas; deviene irrelevante que las accionantes se abstuvieran de convocar a asamblea para revocar los acuerdos que tildan de nulos en la demanda génesis del procedimiento natural, supuesto en el que dicha modificación seguramente hubiera producido efectos diversos a los obtenidos mediante la acción de nulidad en esta oportunidad declarada procedente en parte.- Luego, si los actores demostraron a través de los medios de convicción ofertados, que resultan nulos determinados acuerdos plasmados en las actas de asamblea ordinaria y extraordinaria, contenidas en las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\*, aunque no debido a la actualización de causales que viciarán el consentimiento de los actores o de la UNIDAD, a juicio de los magistrados de esta sala fueron colmados los requerimientos prescritos en el artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, por lo



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

que contrario a lo que afirman las demandadas, la acción intentada resultó en parte procedente, sobre la base de lo dispuesto en los artículos 1760 y 1763 del Código Civil del Estado de Jalisco, no por la supuesta falta ni por vicios del consentimiento como son el dolo, la mala fe, el error, la reticencia, la violencia, la lesión, porque su objeto sea ilícito o por defectos en la forma establecida por la ley, sino porque las asambleas se excedieron en cuanto a las facultades que legal y estatutariamente les correspondían, por lo que no queda más que refrendar la conclusión de que es procedente en parte la acción de nulidad intentada por los accionantes.- No impide arribar a dicho corolario, el hecho cierto de que como lo afirman las demandadas, las actoras cumplieran sus obligaciones de condóminos y realizaran pagos de cuotas durante cuatro años, sin decir nada respecto del actuar de su administrador sino hasta el año 2011 dos mil once, en el que se celebraron las asambleas controvertidas; lo anterior en la inteligencia de que no se actualiza el acto consentido alegado por los motivos explicados, máxime que la nulidad no se convalida por confirmación o ratificación, amén de que el no hacer de los actores durante el tiempo que resaltan las demandadas, indudablemente obedece al hecho de que todo marchaba conforme a lo pactado en el acta constitutiva y en el Código Civil del Estado de Jalisco, hasta la celebración de las asambleas cuya nulidad procede en parte, durante las que se excedieron al tomar acuerdos para los que no estaban facultadas.- Tampoco es óbice el hecho de que al momento de constituir **\*\* \*\*\*\*\***, en su reglamento general se hubiera estipulado en el Capítulo V, intitulado 'DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS Y SUS FUNCIONES', que

no importaba que los administradores particulares no hubieran concurrido a la asamblea o hubieran votado en contra de las decisiones en ellas aprobadas, pues como quedó dicho y en esta oportunidad se reitera, lo anterior no significa que tales administradores ni que las asambleas hubieran estado facultados para ir más allá de lo que les autoriza tanto el acta constitutiva del condominio, como sus reglamentos y la propia ley; y aunque ciertamente los dos primeros resultan de observancia obligatoria para los actores en su calidad de condóminos, tengamos en cuenta que se instituyeron como una declaración unilateral de voluntad de **\*\* \*\*\*\*\*** como urbanizador, en uso de la facultad que le confiere el artículo 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, por lo que tampoco se puede considerar como un acto voluntariamente constituido por dichos condóminos, que por los motivos explicados a lo largo de este fallo hace procedente en parte la acción.- Asimismo, no pasa desapercibido para los magistrados de esta sala que al presentar la solicitud inicial aparecen como actoras determinadas personas, firman algunas otras y la demanda se admitió únicamente respecto de estas últimas, anotando erróneamente algunos de los nombres y apellidos de los demandantes, como lo pudo advertir este cuerpo colegiado al cotejarlos con las escrituras públicas presentadas en copia debidamente certificada por fedatario público, dotadas de valor probatorio pleno en términos de los artículos 399 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco mediante las cuales acreditaron su legitimación y los documentos a través de los cuales justifican su legal estancia en el Estado Mexicano; por ende, en la inteligencia de que el



\*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* , resultaron parcialmente  
procedentes. En consecuencia:- **SEGUNDA.** Por lo debidamente  
fundado y motivado en la parte considerativa de este fallo, SE  
DECLARA QUE PROCEDE PARCIALMENTE LA NULIDAD  
ABSOLUTA de las asambleas ordinaria y extraordinaria de  
administradores de las unidades condominiales del Condominio  
Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , celebradas los días 02 dos y 09 nueve de  
marzo de 2011 dos mil once, por lo que también procede la nulidad  
parcial de las actas levantadas con motivo de las mismas y su  
protocolización constante en las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* , que  
con fechas 29 veintinueve del mes y año indicado así como 1º primero  
de abril de la misma anualidad, se otorgaron ante la fe del licenciado  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Notario Público \* de la \*\*\*\*\* del Estado  
de Jalisco, con adscripción en el municipio de \*\*\*\*\*.- La nulidad  
parcial procede en torno al instrumento público \*\*\* , respecto de los  
acuerdos siguientes: E).- La FIJACIÓN DE INTERESES  
MORATORIOS O PENAS CONVENCIONALES PARA LOS  
CONDÓMINOS INCUMPLIDOS.- F).- La exención a las unidades  
privativas \*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\* y \*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* , de la Unidad  
Condominal \*\* Torres \* y \* \*\* \*\*\*\*\* , de pagar LAS CUOTAS  
INDIVIDUALES DE CONDÓMINOS correspondientes al fondo para  
mejoras.- Con relación al instrumento público \*\*\* , DICHA NULIDAD  
PROCEDE RESPECTO DEL ACUERDO TOMADO SOBRE LA BASE  
DEL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, A TRAVÉS DEL CUAL  
SE PROPUSO REALIZAR VARIAS MODIFICACIONES AL  
REGLAMENTO DEL CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\* .  
VARIANDO SU ARTICULO 3, RELACIONADO CON LOS “USOS”,  
VIRTUD DEL CUAL EL CONDOMINIO SE HABÍA DESTINADO PARA  
USO HABITACIONAL Y TURÍSTICO.- **TERCERA.** Sobre la base de  
lo anterior, se ordena la cancelación parcial de la inscripción e  
incorporación de las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* , en el acervo  
registral de la Oficina \* del Registro Público de la Propiedad y de



actualizarse en el supuesto a estudio hipótesis de las que establece el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, no se realiza condena en costas por lo que a esta segunda instancia se refiere”.

**2. Conceptos de violación.** La demanda de amparo contiene los siguientes:

“**PRIMERO.** La sentencia señalada como acto reclamado en este juicio de amparo, viola en perjuicio de la parte que represento, lo dispuesto por los artículos 10, 1011, 1012, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1759, 1760, 1763 y 1328 del Código Civil para el Estado de Jalisco, 83, 87, 424 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, 83, 87, 424 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el principio de congruencia y exhaustividad aplicable a toda resolución judicial, así como los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al declarar fundados pero insuficientes, los agravios hechos valer por la parte que represento en el escrito de apelación que resuelve, en concreto dentro del primer agravio, punto 3, titulado COMBATE A LOS FUNDAMENTOS Y RAZONAMIENTOS DE LA SENTENCIA, apartados B, titulado INCORRECTA APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10 Y 1011 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO y apartado C, titulado COMBATES ESPECÍFICOS A CADA UNO DE LOS ILEGALES RAZONAMIENTOS DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DE PRIMERA INSTANCIA, incisos a), b), d), e) y f), debido a que en primer lugar, se considera por parte de la autoridad responsable, incorrectamente que no se actualiza la inexacta o nula aplicación de los artículos 10 y 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco por parte de la juez *a quo*, confundiendo



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

la autoridad responsable que se reclama o se pretende la nulidad de pleno derecho del nombramiento de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., quien se auto designó primer administrador en la escritura constitutiva de la unidad condominal \*\*\* del condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* (de la cual son parte como propietarios de unidades privativas los quejosos que aquí represento), del año 2007, número \*\*\*\* , cuando lo que señala en la demanda y los agravios de la parte que represento (ver página 26 del escrito de agravios), es que dicho nombramiento de administrador a la fecha de celebración de los instrumentos públicos \*\*\* y \*\*\* , en el mes de marzo del año 2011, ya no se encontraba vigente, por ser el nombramiento del primer administrador y tener más de un año de haber sido designado, a la fecha de las nulas asambleas del 2011, independientemente de que en la escritura constitutiva \*\*\*\*\* (página 145 de esa escritura), en el transitorio segundo de la constitución de la citada unidad condominal \*\*\* , el mismo desarrollador y constituyente del condominio INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., establecería que continuaría como administrador único, hasta que se convoque a una asamblea general que nombre nuevo administrador, ya que en la medida que eso lo haga durar más de un año, **es un pacto que por ley no tiene valor**, por ir en contra de una ley prohibitiva, y el que se mencione en los agravios que un pacto simplemente no tenga valor y que la autoridad responsable en el acto reclamado diga que en los agravios se pretenda la nulidad de que el citado administrador único pretendiera continuar como tal por más de un año de su nombramiento, es evidentemente incongruente con nuestro escrito de agravios y de demanda inicial, como más adelante se combate a detalle y en segundo lugar, por insistir en aplicar por

analogía el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, para sostener que supuestamente es válido que \*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de administrador general único de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., suscribiera las ilegales asambleas cuya nulidad se reclama en el juicio natural contenidas en las escrituras \*\*\* y \*\*\* del mes de marzo de 2011, como administrador único de la unidad condominal \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\* , para con ello no declarar fundados los agravios expresados en el sentido de que, al no ser INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., a la fecha de esas asambleas y escrituras administrador único de la unidad condominal \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\* , quien representa el 67.72% de los derechos sobre el condominio compuesto cuyas asambleas ahí se celebran se actualiza la nulidad absoluta por falta de consentimiento de la unidad condominal \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\* , y por lo tanto falta de *quorum* de ambas asambleas, e indebidamente, confirmar la sentencia de primera instancia, cuando lo procedente es revocarla en esas resoluciones, todo lo anterior, por lo siguiente: I.- La sentencia combatida y señalada como acto reclamado, de fecha 28 de enero de 2016, a partir de su página 67, segundo párrafo, señala lo siguiente: (Transcribe en lo conducente la resolución reclamada).- II.- De la anterior transcripción, se aprecia que la autoridad responsable, respecto de los agravios de la parte que represento, relativos a la incorrecta aplicación de los artículos 10 y 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco, y 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en cuanto a que se actualiza la nulidad absoluta de la totalidad de los actos formalizados en las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* , así como los instrumentos en sí y sus registros, por existir en primer lugar una ausencia de consentimiento



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

de la unidad condominal número \*\*\* del condominio \*\*  
\*\*\*\*\*, ya que quien ahí se ostenta como su administrador  
único INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., quien se había  
auto designado como primer administrador único de la  
unidad condominal de referencia, en su escritura constitutiva  
número \*\*\*\*, del año 2007, al mes de marzo del año 2011  
ya no era tal, al tener ya más de un año de haber sido  
designado, por así establecerlo el artículo 1011 del Código  
Civil del Estado, independientemente de que al designarse  
el mismo constituyente autonominado, pactara  
unilateralmente que duraría en su encargo hasta que se  
nombrare uno nuevo, pues esto en términos del artículo 10  
del mismo cuerpo de leyes sustantivas, no tiene valor y de  
que el artículo 154 de la Ley General de Sociedades  
Mercantiles no es aplicable por analogía al presente caso,  
ya que en el caso de ese artículo y en lo que respecta al  
primer administrador del condominio como lo es  
INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., es evidentemente  
contrario a la norma especial que regula el condominio, es  
decir, el citado artículo 1011, que debe por obvias razones  
prevalecer sobre aquel numeral de una legislación ajena, se  
declaran fundados pero insuficientes y por lo tanto confirma  
en lo que a esos agravios respecta la sentencia de primera  
instancia, en base a los siguientes argumentos torales, que  
al mismo tiempo que se invocan, se combaten con los  
argumentos legales y razonamientos que se manifiestan  
aquí mismo:- **PRIMER RAZONAMIENTO Y ARGUMENTOS  
TORALES DEL FALLO RECLAMADO.**- Que en opinión de la  
autoridad responsable, en la sentencia de primera instancia,  
no se actualiza la incorrecta, indebida, inexacta o nula aplicación de los  
artículos 10 y 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, por parte de la  
juez *a quo*, porque consideran que cuando el artículo 10 del Código Civil

del Estado de Jalisco, prescribe que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público no tendrán valor excepto en los casos que la ley disponga lo contrario, supuestamente afirma que no son nulos los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas, pueden no ser nulos, (sic) invocando un criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de la Quinta Época, respecto a la nulidad de pleno derecho.- Que supuestamente, si no son nulos los actos sin que la ley establezca la nulidad, concluyen que si el artículo 1011, del Código Civil para el Estado de Jalisco, en su párrafo tercero dispone que la designación del primer administrador compete a quien constituye el régimen de condominio y su encargo no podrá exceder del término de un año, sin establecer que de continuar el administrador de la UNIDAD fungiendo como tal por más de un año posterior a la fecha de su designación, produjera en consecuencia la nulidad de su nombramiento, o que por ese motivo como lo pretende la parte que represento hubiera dejado de surtir efectos la representación con que se ostenta INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., concluyendo que en opinión de la autoridad responsable, la intervención de \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de administrador general único de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., como primer administrador de UNIDAD CONDOMINAL \*\*\* DEL CONDOMINIO \*\* \*\*\*\*\* en los acuerdos formalizados mediante las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\*; **COMBATE AL PRIMER RAZONAMIENTO Y ARGUMENTOS TORALES.-** Los anteriores razonamientos del acto reclamado y en consecuencia la declaración de insuficiencia de los agravios de mi representada a los que ahí se refieren y la confirmación de la parte de la sentencia combatida que en base a ellos se da en el acto reclamado, es ilegal y causa agravios a los quejosos por lo siguiente:- **a) INCONGRUENCIA Y FALTA DE EXHAUSTIVIDAD.-** Los argumentos y razonamientos así como el sentido del acto reclamado aludidos en los párrafos inmediatos anteriores, son



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

incongruentes tanto con la demanda inicial como con el escrito de agravios de la parte que represento, que ahora somos los quejosos en esta demanda de amparo, y por lo tanto viola entre otros, los artículos 83 y 87 del enjuiciamiento civil del Estado, 10 y 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco y demás invocados en este concepto de violación, ya que afirma que no se da la **nulidad** del nombramiento de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., como primer administrador de la UNIDAD CONDOMINIAL \*\*\* DEL CONDOMINIO \*\* \*\*\*\*\* , por exceder de un año de su nombramiento en la actuación de las asambleas formalizados mediante las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* , cuya nulidad absoluta se demanda en el juicio de origen, cuando la nulidad que se demanda es de estas asambleas y su formalización por falta de consentimiento de la UNIDAD CONDOMINIAL \*\*\* DEL CONDOMINIO \*\* \*\*\*\*\* y consecuente falta de *quorum*, pero jamás se reclama la nulidad del nombramiento de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., como primer administrador de la UNIDAD CONDOMINIAL \*\*\* DEL CONDOMINIO \*\* \*\*\*\*\* , por exceder de un año de su nombramiento en la actuación, sino que claramente se señala que al haber transcurrido más de un año de su nombramiento, por aplicación de los artículos 10 y 1011 multicitados, al mes de marzo de 2011, fecha de las asambleas cuya nulidad es objeto del juicio natural, YA NO ERA ADMINISTRADOR DE ESA UNIDAD CONDOMINIAL, independientemente de que en la constitución del condominio en el año de 2007, se dijera que el primer administrador duraría en su cargo hasta que se designe otro, ya que por efecto de esos artículos 10 y 1011, **en la medida de que eso le pretendiera permitir que durara más de un año como administrador, carece de valor, y**

carecer de valor un pacto por ir en contra de una ley prohibitiva y que sea nulo o que se requiera declarar su nulidad, son dos cosas distintas, de ahí la incongruencia del acto reclamado con los agravios de la parte que represento y por lo tanto la ilegalidad de los razonamientos en cuanto a si es nulo o no el nombramiento del primer administrador de la unidad condominal \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\*, pues que un pacto carezca de validez, significa que no tiene efectos jurídicos, lo que robustece los agravios en el sentido de la falta de consentimiento de la unidad condominal \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\*, en las asambleas cuya nulidad se persigue, pues simplemente en ese momento, a más de un año de su designación INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\*, S.A. DE C.V., ya no era su administrador, por lo que no existió consentimiento de esa nulidad condominal número \*, al no haber estado representado, sin duda los actos realizados en contra versión (sic) a normas prohibitivas se sancionan claramente en el artículo 10 del Código Civil para el Estado de Jalisco, con no tener validez, pues de lo contrario, la voluntad de las partes y en este caso la de una sola parte, **derogarí la ley**, de ahí la incongruencia con intentar encuadrar el reclamo de mis representados, con un análisis de las nulidades que requieren declaración judicial, cuando el reclamo es de la carencia de validez y efectos legales de una declaración judicial, cuando el reclamo es de la carencia de validez y efectos legales de una declaración unilateral de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\*, S.A. DE C.V., que pretende derogar la norma prohibitiva contenida en el artículo 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, y que el artículo 10 del mismo cuerpo de leyes claramente y sin necesidad de interpretación sanciona con falta de validez y no con una nulidad, por lo que sin duda al contener el diverso numeral



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

1011, disposiciones prohibitivas en el sentido de que el primer administrador no puede durar en su cargo más de un año a partir de su designación, no queda duda que la actuación de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., en las ilegales asambleas cuya nulidad se reclama en el juicio natural, no puede ser en representación de la unidad condominal \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\* , como lo pretende, ya que en términos del artículo 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, su nombramiento terminó al año de su designación, lo que sucedió en el año 2008, mucho antes de la celebración de esas audiencias, lo que en consecuencia sí acarrea la nulidad de estas últimas por la falta de consentimiento de la unidad condominal \*\*\* , que representa el 67.72% de los intereses del condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , y por lo tanto en ambos casos, las asambleas son nulas también por falta de *quorum*, conforme al artículo 34 del reglamento general del condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , y al no considerarlo así el acto reclamado, dejando subsistente la sentencia de primera instancia en lo que respecta a los agravios que aquí se indican, causa violación a los derechos humanos de mis representados que en esta demanda de amparo, se reclama.- **b).- INAPLICACIÓN DEL CRITERIO DE LA QUINTA ÉPOCA.-** Es ilegal que se pretenda fundar la sentencia combatida en el criterio emitido por la Suprema Corte de Justicia en la Quinta Época, de rubro: "NULIDAD DE PLENO DERECHO", pues la misma no se refiere a la sanción de falta de validez de los actos realizados en contra de las leyes prohibitivas o de interés público, los cuales sanciona con falta de validez, ya que ese tipo de normas no son supletorias de la voluntad de las partes, como el resto de las civiles (pues de lo contrario la voluntad de las partes

derogar la aplicación de la ley) y no sanciona con nulidad como lo señala el acto reclamado, pues la nulidad en el caso a estudio se reclama respecto de las asambleas del 2011, y en cuanto a lo pactado en la constitución del condominio, respecto de la duración del cargo del primer administrador, se reclama su falta de validez, al no poder derogar el límite establecido en la ley, en este caso el artículo 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco.- **c).- INCORRECTA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10 Y 1011 DEL CÓDIGO CIVIL PARA ESTADO DE JALISCO.-** Derivado de lo que se menciona en los incisos a) y b) inmediatos anteriores, se combate por esta vía la incorrecta aplicación e interpretación realizada por la autoridad responsable en el acto combatido y en concreto en los razonamientos y argumentos que aquí se combaten, al decir incorrectamente, el primero que supuestamente del artículo 10 del Código Civil para el Estado de Jalisco, aun los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas pueden no ser nulos, lo cual es ilegal, violatorio de los derechos humanos de los quejosos, más aún en el presente caso en que se afectan derechos de terceros, en concreto los quejosos, ya que no se trata de que sea nulo o no, toda vez que nuestra legislación civil ha optado por privar de validez a todo acto realizado en contra de las leyes prohibitivas, sin más excepción que la misma ley lo permita expresamente, lo que se apoya en el derecho humano, de que no se permita a una persona en un acto civil, derogar la ley, acto permitido exclusivamente a los Poderes de Gobierno y con las formalidades de ley, esto aplicado al caso que ocupa del acto reclamado, se afirma que en base a lo anterior, es ilegal que la autoridad responsable afirme que apoyado en lo anterior (ver página 72, segundo párrafo del acto



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

reclamado), concluye que si el invocado arábigo 1011, contenido en el título sexto, del CONDOMINIO, Capítulo II, DE LA ADMINISTRACIÓN, en su párrafo tercero dispone que la designación del primer administrador compete a quien constituye el régimen de condominio y su cargo no podrá exceder del término de un año, sin establecer que de continuar el administrador de la UNIDAD fungiendo como tal por más de un año a la fecha de su designación, produjera en consecuencia la nulidad de su nombramiento, o que por ese motivo como lo pretendemos los quejosos, hubiera dejado de surtir efectos la representación con que se ostenta \*\* \*\*\*\*\* , ya que contrario a esa afirmación carente de sustento jurídico, debe decirse que la misma viola de manera directa ese artículo 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco, **que claramente señala que el cargo del primer administrador “no” podrá exceder del término de un año, y no es “no”,** de manera que por ley, al año de su designación dejó de ser INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V. el administrador de la unidad condominal número \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\* , contrario a lo resuelto en el acto reclamado, y la cuestión no es si es o no nulo su nombramiento, sino que el que haya dicho unilateralmente el mismo INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., que su nombramiento duraría hasta que se designe nuevo administrador, esta manifestación unilateral, no tiene efectos en cuanto exceda su nombramiento de más de un año, por disposición expresa del artículo 10 del Código Civil para el Estado de Jalisco, de lo contrario, se está permitiendo en el acto reclamado que INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., derogue mediante simple manifestación unilateral, el artículo 1011 citado, en perjuicio de los quejosos, luego es ilegal que se diga en el acto reclamado, que el artículo 1011 del

Código Civil del Estado de Jalisco deje (sic) en cuanto a que sucede, si continúa el primer administrador actuando como tal ya que no existe tal laguna, simplemente lo prohíbe, es decir, no puede fungir como administrador por más de un año, si fue el primer administrador designado, como en el caso sucede, esto se desprende claramente de los numerales indicados y en realidad no requiere interpretación, por lo que al no aplicarlos textualmente la autoridad responsable en el acto reclamado y en consecuencia no declarar fundados los agravios a estudio y revocar la sentencia combatida en ese recurso de apelación conforme a lo expresado en esos mismos agravios, causan a los quejosos la violación a sus derechos humanos, que en este concepto de violación se reclaman.- **SEGUNDO RAZONAMIENTO Y ARGUMENTOS TORALES DEL FALLO COMBATIDO.**- A partir del último párrafo de la página 72 del acto reclamado, se señala en complemento al razonamiento y argumentos del mismo combatidos en el apartado anterior, que en opinión de la autoridad responsable resulta legítima la intervención de \*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de administrador general único de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., quien a su vez es el primer administrador designado de la unidad condominal \*\*\* , del Condominio \*\* \*\*\*\*\* , según el artículo segundo transitorio del reglamento específico de la misma, al suscribir con dicho carácter los acuerdos formalizados mediante las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* , pues señalan que a pesar de la prohibición existente de la interpretación conjunta de los artículos 10 y 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco, para ellos (la autoridad responsable) no existe falta de legitimación, al considerar aplicable supuestamente por analogía y mayoría de razón a los arábigos mencionados el artículo 154 de la



**A.D. 116/2017**  
**REL. A.D.117/2017 y 118/2017**

Ley General de Sociedades Mercantiles, lo que basa la autoridad responsable en que: (1) que porque en opinión de la autoridad responsable lo expresado por los quejosos en nuestra demanda de primera instancia, en donde se manifestó que los criterios de nuestros más altos tribunales que se invocan en la misma demanda, aunque se refieren a asambleas de sociedades mercantiles, se consideran esos criterios de aplicación analógica, pues se dijo que en lo que se refiere asambleas, operan, se regulan y reglamentan de manera similar y que por lo tanto en nuestra opinión esos criterios se podrían aplicar analógicamente, pues esos criterios en nuestra opinión resultan en obvia sincronía con las disposiciones legales de la figura jurídica del condominio en el Estado de Jalisco, para la autoridad responsable, es contradictorio que habiendo afirmado lo anterior, en los agravios, se diga que el artículo 154 de la Ley General de Sociedades, no es aplicable al presente caso, por ser evidentemente contrario al artículo 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco y que por lo tanto al ser el primero un numeral de una legislación federal, ajena a la legislación del Condominio, debe prevalecer el numeral 1011, sobre el diverso 154, señalando la autoridad responsable que los quejosos caemos en la supuesta contradicción, porque este último numeral en opinión de ellos, no resulta conveniente a nuestros intereses, invocando un supuesto principio filosófico de no contradicción, de que una cosa no puede estar toda en ese sitio y toda en otro lugar, al mismo tiempo, ni que dos o más cosas estén, a la vez, en un mismo e idéntico lugar y que por ese motivo, más las afirmaciones de dos de los demandados a lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Jalisco, le resulta aplicable por analogía lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles; (2) que además esa supuesta aplicación por analogía del artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, tiene lugar cuando advertido que el ordenamiento jurídico de la materia no prevea la norma exactamente aplicable al caso específico y que en razón de que tanto en un condominio como en una sociedad, aparecen elementos comunes entre

los que destacan el administrador, acerca del cual, supuestamente en el artículo 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco, existe una laguna legal que no se colma mediante lo dispuesto en ningún otro de los preceptos legales contenidos en dicho ordenamiento y fundándose indebidamente además en el artículo 1328 del Código Civil para el Estado de Jalisco, afirma la autoridad responsable que es válido colmarla mediante lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que dice llena ese vacío, invocando tratadistas y una jurisprudencia relativa a las medidas de apremio en un juicio mercantil ejecutivo, afirmando innecesariamente que donde existe la misma razón debe existir la misma disposición, y en base a eso insisten en considerar legítima la intervención de \*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de administrador general único de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., quien a su vez es el primer administrador designado de la unidad condominal \*\*\* , del Condominio \* \*\*\*\*\* , al suscribir con dicho carácter los acuerdos formalizados mediante las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* , por lo que declara insuficiente, el agravio de los quejosos en ese sentido; (3) que respecto del argumento de los quejosos en el sentido de que no resulta aplicable al Código Civil del Estado de Jalisco, la Ley General de Sociedades Mercantiles, que además es de carácter federal, que ha de imperar el criterio de especialidad entre dos normas incompatibles, debiendo prevalecer la que es especial, considerando la autoridad responsable en el acto reclamado (páginas 76 y 77), que ese supuesto no se actualiza en la especie porque dicen no existe la incompatibilidad destacada, diciendo que el artículo 1011, del Código Civil del Estado de Jalisco, únicamente dispone que los primeros administradores designados al instituir un régimen de condominio, no podrán ejercer su encargo por más de un año, sin especificar supuestamente la sanción que acarrearía el hecho de que como en el supuesto a estudio acontece, el designado como administrador fungiera como tal por más de una anualidad; diciendo aplicar las supuestas reglas de interpretación por analogía, se apoyan en el numeral 154 de la Ley



**A.D. 116/2017**  
**REL. A.D.117/2017 y 118/2017**

General de Sociedades Mercantiles, para considerar que mientras no se haga nuevo nombramiento de administrador y el nombrado no tome posesión de su cargo, aún concluido el año, como en la especie sucede y al que se refiere el artículo 1011 citado, el administrador continuará en sus funciones y de ahí se actualiza el supuesto de excepción de la parte final del artículo 10 del Código Civil para el Estado de Jalisco, pues dice que el precepto mercantil se refiere exactamente al punto debatido y que por eso los actos del primer administrador transcurrido el año de su nombramiento, en opinión de la autoridad responsable, esa representación supuestamente tiene plena eficacia jurídica, al no existir elemento de prueba del que se desprenda el nombramiento de administrador, con posterioridad a que feneciera el término indicado, ni que hubiera tomado posesión del cargo, basándose además en la tesis aislada *“ADMINISTRADOR ÚNICO. CUANDO SUBSISTE SU REPRESENTACIÓN AÚN TRANSCURRIDO EL TÉRMINO OTORGADO AL EFECTO”*, reiterando la declaración de fundados pero insuficientes de los agravios a estudio.- **COMBATE AL SEGUNDO RAZONAMIENTO Y ARGUMENTOS TORALES.-** Los razonamientos del acto reclamado y en consecuencia la declaración de insuficiencia de los agravios de mi representada a los que se refiere íntegramente el párrafo anterior y la confirmación de la parte de la sentencia combatida que en base a ellos se da en el acto reclamado, es ilegal y causa agravios a los quejosos por lo siguiente: **a) INCONGRUENCIA Y FALTA DE EXHAUSTIVIDAD.-** El razonamiento de la autoridad responsable respecto a que *porque en opinión de la autoridad responsable lo expresado por los quejosos en nuestra demanda de primera instancia, en donde se manifestó que los criterios de nuestros más altos tribunales que se invocan en la misma demanda, aunque se refieren a asambleas de sociedades mercantiles, se consideran esos criterios de aplicación analógica, pues se dijo que en lo que se refiere asambleas, operan, se regulan y reglamentan de manera similar y que*

por lo tanto en nuestra opinión **esos criterios se podrían aplicar analógicamente, pues esos criterios en nuestra opinión resultan en obvia sincronía** con las disposiciones legales de la figura jurídica del Condominio en el Estado de Jalisco, para la autoridad responsable, es contradictorio que habiendo afirmado lo anterior, en los agravios, se diga que el artículo 154 de la Ley General de Sociedades, no es aplicable al presente caso, por ser evidentemente contrario al artículo 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco y que por lo tanto al ser el primero un numeral de una legislación federal, ajena a la legislación de condominio, debe prevalecer el numeral 1011, sobre el diverso 154, señalando la autoridad responsable que los quejosos caemos en la supuesta contradicción, porque este último numeral en opinión de ellos, no resulta conveniente a nuestros intereses, invocando un supuesto principio filosófico de no contradicción, de que una cosa no puede estar toda en ese sitio y toda en otro lugar, al mismo tiempo, ni que dos o más cosas estén, a la vez, en un mismo e idéntico lugar y que por ese motivo, más las afirmaciones de dos de los demandados a lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Jalisco, le resulta aplicable por analogía lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles; **son evidentemente incongruentes con la demanda inicial del juicio natural, y los agravios de los quejosos** y por lo tanto violan nuestros derechos humanos de legalidad y seguridad jurídica, contenidos en el artículo 14 constitucional, así como los artículos 83 y 87 del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco y el principio de congruencia y exhaustividad propio de toda resolución judicial, ya que jamás ni en la demanda ni en el escrito de agravios de los quejosos, se dijo que fuera aplicable la legislación mercantil, sino que claramente se menciona en la demanda que lo que tiene aplicación a la demanda son criterios de nuestros más altos tribunales federales aplicados de manera analógica y que se refieren a



**A.D. 116/2017**  
**REL. A.D.117/2017 y 118/2017**

“asambleas” de sociedades mercantiles, señalando que la regulación es “similar” (no idéntica) en lo que a funcionamiento y administración se refiere entre condominios y sociedad en concreto la Ley General de Sociedades Mercantiles fuera aplicable al condominio, sólo los razonamientos de algunos criterios de los tribunales federales, esto es total y absolutamente distinto a reconocer que la Ley de Sociedades Mercantiles tenga aplicación directa al condominio, como ilegal e incongruientemente se sostiene en el acto reclamado, de ahí que es incongruente que en el acto reclamado se diga que existe contradicción porque supuestamente en la demanda reconocemos la aplicación de la Ley General de Sociedades Mercantiles y sólo desconocemos la aplicación del artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, haciendo alusión a razonamientos filosóficos que nada tienen que ver con el caso a estudio, ya que repito, no existe una contradicción entre la afirmación de la demanda, de que se consideran aplicables algunos criterios que razonan sobre algunos casos de las sociedades del condominio, por ser similares a que se afirme en los agravios que ni la Ley General de Sociedades Mercantiles, ni mucho menos el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, tengan aplicación directa para reglamentar a los condominios, que son materia del Código Civil del Estado; en ese sentido se da también una falta de exhaustividad, ya que en base a esa premisa y apreciación errónea de la demanda contenidos en el acto reclamado, sirve de excusa para dejar de estudiar con la firmeza que requiere los agravios de los quejosos respecto de la incorrecta aplicación del artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles que realiza la juez de primera instancia en la sentencia materia de la

apelación.- **b) VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULOS 14 CONSTITUCIONAL, 83 Y 289 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE JALISCO.** El razonamiento contenido en el inciso a) inmediato anterior, es igualmente ilegal, ya que la autoridad responsable, pretende en esos razonamientos, fundarse en las afirmaciones de los quejosos contenidos en la demanda, que como ya lo manifesté, no son como se menciona en el acto reclamado, y lo manifestado por los demandados en su contestación de demanda, para motivar la aplicación de la Ley General de Sociedades Mercantiles, de manera supuestamente analógica, pero en realidad directa del artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, cuando el artículo 14 constitucional señala lo siguiente: (lo transcribe en lo conducente).- Es clara la Constitución Federal, en señalar que las sentencias deben ser conforme a la letra o la interpretación jurídica de la ley y sólo a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho, sin permitir, como lo hace el acto reclamado, que en la sentencia motive o funde la aplicación de un artículo de una legislación ajena a la que regula la figura en estudio, en simples manifestaciones de una o ambas de las partes, derecho humano que replica el artículo 83 del enjuiciamiento civil para el Estado de Jalisco y que en consecuencia viola el acto reclamado en la parte combatida, así como el artículo 289 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, que releva a las partes de probar el derecho, al tratarse de una función del juzgador, de ahí la ilegalidad del acto reclamado en la parte que aquí se combate.- **c) VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULOS 10, 1011 Y 1328 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO Y 154 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES, POR SU INCORRECTA**



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

**INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN.-** Los razonamientos y argumentos de la sentencia combatida que aquí se combaten y en concreto los que consisten en que: la supuesta aplicación por analogía del artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, tiene lugar cuando advertido que el ordenamiento jurídico de la materia no prevea la norma exactamente aplicable al caso específico y que en razón de que tanto en un condominio como en una sociedad, aparecen elementos comunes entre los que destacan el administrador, acerca del cual, supuestamente en el artículo 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco, existe una laguna legal que no se colma mediante lo dispuesto en ningún otro de los preceptos legales contenidos en dicho ordenamiento y fundándose indebidamente además en el artículo 1328 del Código Civil para el Estado de Jalisco, afirma la autoridad responsable que es válido colmarla mediante lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que dice llena ese vacío, invocando tratadistas y una jurisprudencia relativa a las medidas de apremio en un juicio mercantil ejecutivo, afirmando innecesariamente que donde existe la misma razón debe existir la misma disposición, y en base a eso insisten en considerar legítima la intervención de \*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de administrador general único de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., quien a su vez es el primer administrador designado de la unidad condominal \*\*\* , del Condominio \*\* \*\*\*\*\* , al suscribir con dicho carácter los acuerdos formalizados mediante las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* , por lo que declara insuficiente, el agravio de los quejosos en ese sentido; (3) que respecto del argumento de los quejosos en el sentido de que no resulta aplicable al Código Civil del Estado de Jalisco, la Ley General de Sociedades Mercantiles, que además es de carácter federal, que ha de imperar el criterio de especialidad entre dos normas incompatibles, debiendo prevalecer la que es especial, considerando la autoridad responsable en el acto reclamado (páginas 76 y 77), que ese supuesto no se actualiza en la especie porque dicen no existe la

incompatibilidad destacada, diciendo que el artículo 1011, del Código Civil del Estado de Jalisco, únicamente dispone que los primeros administradores designados al instituir un régimen de condominio, no podrán ejercer su encargo por más de un año, sin especificar supuestamente la sanción que acarrearía el hecho de que como en el supuesto a estudio acontece, el designado como administrador fungiera como tal por más de una anualidad; diciendo aplicar las supuestas reglas de interpretación por analogía, se apoyan en el numeral 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, para considerar que mientras no se haga nuevo nombramiento de administrador y el nombrado no tome posesión de su cargo, aún concluido el año, como en la especie sucede y al que se refiere el artículo 1011 citado, el administrador continuará en sus funciones y de ahí se actualiza el supuesto de excepción de la parte final del artículo 10 del Código Civil para el Estado de Jalisco, pues dice que el precepto mercantil se refiere exactamente al punto debatido y que por eso los actos del primer administrador transcurrido el año de su nombramiento, en opinión de la autoridad responsable, esa representación supuestamente tiene plena eficacia jurídica, al no existir elemento de prueba del que se desprenda el nombramiento de administrador, con posterioridad a que feneciera el término indicado, ni que hubiera tomado posesión del cargo, basándose además en la tesis aislada *“ADMINISTRADOR ÚNICO. CUANDO SUBSISTE SU REPRESENTACIÓN AÚN TRANSCURRIDO EL TÉRMINO OTORGADO AL EFECTO”*, reiterando la declaración de fundados pero insuficientes de los agravios a estudio; por lo siguiente:- i.- Es evidente que contrario a lo resuelto en el acto reclamado, en lo que respecta a la duración de la designación del primer administrador, el artículo 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco, no deja ninguna laguna respecto a la duración del encargo del primer administrador designado por quien constituye el régimen de condominio, situación que es la que se actualiza respecto de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A.



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

DE C.V., quien se auto designó al constituir la unidad condominal número \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\*, como su primer administrador, es decir, es evidente que se da el supuesto, y al respecto sin dejar laguna alguna el citado artículo 1011 en su tercer párrafo deja claro que ese nombramiento no podrá exceder del término de un año, tal como se aprecia en el numeral en cita que al efecto se transcribe: (cita artículo).- Es evidente, que la voluntad de las partes y menos la manifestación unilateral de una parte, puede derogar la ley y en concreto ese artículo, que al ser tajante en cuanto a que el primer administrador no puede durar en su cargo más de un año, es evidente que no se trata de una norma supletoria de la voluntad de las partes, como la mayoría de las normas civiles, de manera que no hay tal laguna, ya que ese primer administrador, NO fungir (sic) como tal después de transcurrido el año de su designación, y por lo tanto, contrario a lo resuelto en el acto reclamado, en las ilegales asambleas de marzo de 2011, cuya nulidad se reclama en el juicio natural, INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\*, S.A. DE C.V., quien desde el 2007 fue designado primer administrador de la unidad condominal número \* \*\*\*, del condominio \*\* \*\*\*\*\*, al tener más de un año de haber sido designado, no era administrador de esa unidad, de manera que en esos actos, no existió consentimiento alguno de la unidad condominal número \* \*\*\*, del Condominio \*\* \*\*\*\*\*, lo que actualiza la nulidad absoluta reclamada en la demanda principal y falta de *quorum* también ahí reclamada en el caso de ambas asambleas ilegales.- ii.- Pero aún si no fuera suficiente la claridad con que el artículo 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco resuelve y delimita la duración de un año en el cargo por parte del primer administrador, porque este último quien

a su vez es el único constituyente de la unidad condominal número \* \*\*\*, del condominio \*\* \*\*\*\*\*, en el segundo transitorio de esa constitución estableció unilateralmente que su cargo duraría hasta que se designe otro administrador, el artículo 10 del Código Civil para el Estado de Jalisco, termina de aclarar que ese acto que es evidentemente contrario a la norma prohibitiva del artículo 1011 tercer párrafo del mismo código civil, señalando que ese pacto carece de validez, desde luego en la medida de que se pueda interpretar, como lo hace la sentencia señalada como acto reclamado, que tal declaración unilateral del demandado, le valiera para pretender burlar la prohibición legal tan claramente establecida en cuanto a la duración de ese nombramiento, transcribo al efecto, el artículo de referencia: *“Artículo 10. Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público no tendrán valor, excepto en los casos que la ley disponga lo contrario”*.- Así las cosas, no existe la supuesta laguna en la que se basa el acto reclamado, para no declarar fundado y procedente el agravio de mis representados, hoy quejosos en esta demanda, que estudia, y que consisten en la inaplicación del artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles a la designación del primer administrador del condominio, y en consecuencia que la acción de nulidad absoluta por falta de consentimiento de la unidad condominal número \* \*\*\*, del Condominio \*\* \*\*\*\*\*, en las ilegales asambleas ordinaria y extraordinarias del condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\*, del mes de marzo de 2011, objeto del juicio natural, y consecuente falta de *quorum*, son fundadas y procedentes, procediendo la revocación de la sentencia de primera instancia, para así decretarlo en la apelación, lo que no se hace así, causando los agravios de este concepto de



**A.D. 116/2017**  
**REL. A.D.117/2017 y 118/2017**

violación, a los demandantes en el juicio de amparo.- **iii.-** Además de quedar claro, que ni el artículo 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco, ni su interpretación conjunta con el 10 del mismo cuerpo de leyes, dejan laguna alguna en lo que respecta a la duración del cargo del primer administrador del condominio, hecha por su constituyente, el artículo 1328 del Código Civil para el Estado de Jalisco, tampoco es fundamento para la aplicación del artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles al presente juicio, ya que además de no existir la laguna citada, el numeral de referencia (1) se refiere a los contratos, mientras que el condominio no es un contrato, sino un régimen de propiedad mixto, en el que los condóminos son propietarios exclusivos de sus áreas privativas y copropietarios de las áreas comunes, conforme al artículo 1001 del Código Civil para el Estado de Jalisco, además a diferencia de los contratos, el condominio tiene personalidad jurídica propia, conforme al artículo 161 fracción XII, del Código Civil para el Estado de Jalisco, por lo que dicho artículo 1328, es inaplicable en el presente caso, pero (2) aun suponiendo sin conceder que fuera aplicable, el mismo artículo claramente remite a contratos análogos de ese mismo ordenamiento, es decir del Código Civil para el Estado de Jalisco y no a otros ordenamientos, como ilegalmente se pretende hacer en el acto reclamado, mucho menos siendo una legislación de derecho común y por lo tanto de competencia exclusiva de los órganos del Estado de Jalisco, puede servir de fundamento para remitir a un ordenamiento de índole federal, como es el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siendo que el artículo 124 constitucional, claramente establece un respeto obligatorio de la Federación, a las facultades reservadas a los Estados,

como lo son el derecho común que regula el condominio, mientras que la Ley General de Sociedades Mercantiles, es de índole federal, así tenemos que el artículo 1328 violado por la autoridad responsable en perjuicio de los derechos humanos de los quejosos, textualmente dice: *“Artículo 1328.- Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento”*.- **iv.-** Asimismo, es ilegal que en el acto reclamado se pretenda aplicar por analogía al caso en estudio, el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y causa el agravio que aquí se expresa, lesionando los derechos humanos de legalidad y seguridad jurídica consagrados en los artículos 14 y 16 constitucionales de los quejosos, primero, porque como ya se manifestó, en el caso concreto de la duración del encargo del primer administrador del condominio, designado por el constituyente, es decir, en este caso de INMOBILIARIA \*\*  
\*\*\*\*\*, S.A. DE C.V., como administrador de la unidad condominal número \* \*\*\*, del Condominio \*\* \*\*\*\*\* , los artículos 10 y 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco, no dejan laguna alguna y establecen que la duración será de un año, y se dice que no existe laguna, ya que si el constituyente pretende como en el caso ocurre, determinar la vigencia hasta el momento en que se designe un nuevo administrador, en la medida en que eso exceda de un año, no tiene validez jurídica, y de pretender el citado primer administrador ostentarse después del año de su designación como administrador de la unidad condominal, por ley, y en concreto los artículos 10 y 1011 citados, no tendrá ya tal carácter ni representación, y siendo estas dos



**A.D. 116/2017**  
**REL. A.D.117/2017 y 118/2017**

normas especiales en lo que respecta a la regulación del condominio, deben prevalecer sobre el referido artículo 154 de una ley que regula las sociedades mercantiles y que en consecuencia no es especial en lo que se refiere a condominios, en segundo lugar, porque el artículo 154 de la Ley de Sociedades Mercantiles, es una norma que emana de un proceso creativo de normas federal, respecto del cual, el juez civil del Estado de Jalisco, dirimiendo una controversia del fuero común, carece de competencia para aplicarlo, tal y como se expresó en los agravios de los quejosos hechos valer en el recurso de apelación, que infundadamente decreta como insuficientes el acto reclamado, en tercer lugar, porque la aplicación pretendida en el acto reclamado del artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, es supuestamente por analogía, y por definición, no existe analogía entre la regulación del tercer párrafo del artículo 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco y el 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, al menos en lo que respecta al primer administrador designado en la constitución de un condominio, como es el caso que ocupa la controversia en estudio del acto reclamado y la sentencia apelada, ya que conforme al Diccionario de la Real Academia, por analogía se entiende: *Analogía, Del lat. analogía... 1. f. Relación de semejanza entre otras cosas distintas. 2.f. Razonamiento basado en la existencia de atributos semejantes en seres o cosas diferentes. 3.f. Biol. Semejanza entre partes que en diversos organismos tienen una misma posición relativa y una función parecida, pero un origen diferente. 4.f. Der. Método por el que una norma jurídica se extiende, por identidad de razón, a casos no comprendidos en ella. 5.f. Gram. Semejanza formal entre los elementos lingüísticos que desempeñan igual función o tienen entre sí alguna coincidencia significativa. 6.f. Gram. Morfología. 7.f. Ling. Creación*

de nuevas formas lingüísticas, o modificación de las existentes, a semejanza de otras; p. ej. los pretéritos *tuve, estuve, anduve* se formaron por analogía con *hube*".- Es decir, para que sea aplicable algo por analogía, debe existir semejanza, aun cuando sean cosas distintas, y en lo que respecta a la regulación de la duración del primer administrador de un condominio, la norma especial del Código Civil del Estado de Jalisco, artículo 1011, tercer párrafo, es distinta, e incluso opuesta a la regulación de la duración del nombramiento de administrador en el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, ya que la primera claramente la limita a un año contado a partir de su designación, y en la segunda en cuanto a la vigencia es indefinida, hasta la designación de un nuevo administrador, luego, además de por los motivos expuestos, por la diferencia esencial apuntada, no puede existir aplicación analógica de ese numeral, al caso que estudia el acto reclamado, causando con ellos los agravios que motivan este concepto de violación.- Lo expuesto en este apartado **iv**, se sostiene además en el siguiente criterio de nuestros más altos tribunales federales en materia de amparo, de donde se desprende, que en caso de exceder el tiempo de designación de un administrador, en el derecho común, como es el caso del primer administrador del condominio, en el Estado de Jalisco, es decir, si transcurre el año de su designación sin nombrar un nuevo administrador, simplemente deja de existir administrador, hasta que se designe uno nuevo, sin que se aplique el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, como lo pretende hacer la autoridad responsable en el acto reclamado, y del que se desprende, que se debe acudir a la intención de legislador en el artículo 1011 del Código Civil para el Estado



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

de Jalisco, en el sentido de evitar que el constituyente del condominio abuse de su facultad de designación de primer administrador, buscando alargar la duración del primer nombramiento que la ley le faculta, como acontece en el presente caso por parte de INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., primero como constituyente designándose como primer administrador y pretendiendo alargar la vigencia de su nombramiento por encima de los límites de la ley, situación que en agravio de los quejosos, tampoco atiende la autoridad responsable en el acto reclamado:- *“ASOCIACIONES CIVILES. LOS MIEMBROS DE SU CONSEJO DIRECTIVO ÚNICAMENTE DURAN EN SU ENCARGO EL TIEMPO ESTABLECIDO PARA ELLO EN SUS ESTATUTOS SOCIALES”*.- (Cita datos de localización, texto y un precedente).- Conforme a lo anterior, es evidente y también se combate el hecho de que en el acto reclamado, se pretenda fundar en el criterio que invoca bajo el rubro: *“ADMINISTRADOR ÚNICO, CUANDO SUBSISTE SU REPRESENTACIÓN AÚN TRANSCURRIDO EL TÉRMINO OTORGADO AL EFECTO”* ya que la misma se refiere al caso que regula el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que como ya se manifestó a manera de concepto de violación, no tiene aplicación al presente caso, ni aún por analogía, por ser opuesto ese artículo a lo que respecto de la vigencia del nombramiento del primer administrador del condominio, establece el tercer párrafo del artículo 1011 del Código Civil para el Estado de Jalisco, solicitando que en obvio de repeticiones innecesarias, se tenga al suscrito reproduciendo esos argumentos respecto de ese criterio, al ser la demanda de amparo en su integridad un todo.-  
TERCER PUNTO DE MOTIVOS DE AGRAVIO DE ESTE CONCEPTO DE VIOLACIÓN POR FALTA AL PRINCIPIO DE EXHAUSTIVIDAD Y VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 1023 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL

ESTADO DE JALISCO.- Derivado de lo expuesto en la totalidad de párrafos anteriores de este concepto de violación, y de los agravios ahí expresados, al haber dejado claro que contrario a lo resuelto en el acto reclamado en el sentido de que las ilegales asambleas del Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , del mes de marzo de 2011, actas y escrituras con las que se formalizaron números \*\*\* y \*\*\* , otorgadas ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , notario público número \* , \*\*\*\*\* del Estado de Jalisco, con adscripción en el municipio de \*\*\*\*\* , Jalisco, adolecen ambas de nulidad absoluta, al carecer del consentimiento de la unidad condominal número \*\*\* , del Condominio \*\* \*\*\*\*\* , que representa el 67.72% de los derechos de voto en la asamblea del condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* , ya que quien ahí se ostenta como su administrador INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\* , S.A. DE C.V., (por conducto de su representante), carecía en marzo del 2011, de ese carácter y representación de la unidad condominal de referencia, ya que a esa fecha había transcurrido más de un año de su designación como primer administrador de esa misma unidad condominal, en la escritura \*\*\*\* , del año 2007; se combate por esta vía y en este concepto de violación que en el acto reclamado, se viole el artículo 87 del enjuiciamiento civil para el Estado de Jalisco y el principio de exhaustividad de toda resolución judicial, en perjuicio de los derechos humanos de legalidad y seguridad jurídica de los quejosos, al dejar de estudiar los agravios hechos valer en el escrito de apelación de mis representados, que resuelve el acto reclamado, consistentes en la violación al artículo 1023 del Código Civil para el Estado de Jalisco, que textualmente señala: (transcribe artículo).- En efecto, como se desprende del escrito inicial de demanda, (ver puntos VI, apartado 2, y



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

VII apartado 2), respecto de las dos asambleas cuya nulidad se reclama, se solicita también su nulidad, ya que, derivado de la real inasistencia de la unidad condominal \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\* , en ninguna de las asambleas se encontraba representado el porcentaje suficiente de los derechos de propiedad del condominio compuesto, para que sus acuerdos fueran válidos, como en ambos casos ilegalmente se tomaron y al respecto, en la sentencia de primera instancia, objeto del acto reclamado, se dijo que no se reclamaba la nulidad, en base a este artículo 1023 del Código Civil para el Estado de Jalisco, combatiendo esos argumentos, con el hecho de que la juez de primera instancia no estudiara esos argumentos hechos valer en la demanda inicial, sin que nada de esto se resuelva en el acto reclamado, y por el contrario, se entre al estudio de fondo de las ilegales asambleas formalizadas en los instrumentos \*\*\* y \*\*\* , aludidos, lo que en consecuencia es ilegal y violatorio de este artículo en perjuicio de los quejosos, así como del artículo 87 del enjuiciamiento civil del Estado y el principio de exhaustividad que sin duda aplica al acto reclamado y que falta en perjuicio de los quejosos, por no tomar en cuenta ese agravio y en consecuencia al no estudiar la falta de *quorum* de ambas asambleas, reclamada en la demanda inicial en base al citado artículo 1023 del Código Civil para el Estado de Jalisco.- CUARTO PUNTO DE MOTIVOS DE AGRAVIO DE ESTE CONCEPTO DE VIOLACIÓN al entrar al estudio de cada uno de los acuerdos contenidos en las ilegales asambleas contenidas en los instrumentos \*\*\* y \*\*\* cuya nulidad se reclama en el juicio de origen, declarando válidos algunos de esos acuerdos, cuando por los motivos expuestos en la totalidad de párrafos anteriores, ambas asambleas y los actos con los que se formalizan, carecen del consentimiento

de la unidad condominal \*\*\*, del condominio \*\* \*\*\*\*\*, y en consecuencia también no existe el *quorum* necesario para que cualquiera de los acuerdos que ahí se tomaron, puedan llegar a tener validez alguna, las declaraciones de validez en el acto reclamado que se combaten en este párrafo, son las que contienen la parte transcrita del mismo a continuación, contenidas a partir del penúltimo párrafo de la página 78 del acto reclamado: (transcribe en lo conducente la resolución reclamada).- **III.-** En virtud de lo anterior, solicito que al resolver este juicio de amparo, se sirvan declarar procedentes los conceptos de violación, concediendo el amparo y protección de la justicia de la Unión, para el efecto de que se dicte otra en su lugar, en la que a la luz de los agravios expresados en el escrito de apelación de los quejosos que resuelve el acto reclamado, se declare la nulidad absoluta de las ilegales asambleas del condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\*, celebradas en el mes de marzo de 2011, y formalizadas en las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* descritas en la demanda, así como su formalización y demás consecuencias legales, por los motivos expuestos en la presente demanda de amparo.- **SEGUNDO.-** Por todo lo expuesto en el anterior concepto de violación, la sentencia combatida viola también en perjuicio de mi representada, los artículos 83, 87 y 142 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, al no condenar a la parte demandada al pago de gastos y costas, ya que al ser procedente la acción e improcedentes las excepciones de los demandados, es ilegal e infundado que se absuelva a los demandados, motivo por el cual en términos del artículo 142 del enjuiciamiento civil para el Estado de Jalisco, debió condenar a los demandados CONDOMINIO COMPUESTO \*\* \*\*\*\*\*, INMOBILIARIA \*\* \*\*\*\*\*,



SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y \*\*\*\*\* ,  
SOCIEDAD CIVIL, al pago a los actores de los gastos y costas que este juicio origine, por lo que solicito se sirva conceder a la parte que represento, el amparo y protección de la justicia de la Unión, para el efecto de que se condene a la parte demandada de referencia al pago de gastos y costas”.

**3. Oportunidad de la demanda.** La sentencia reclamada fue notificada a los quejosos, por conducto de su representante común, el tres de febrero de dos mil dieciséis,<sup>8</sup> notificación que surtió efectos al día siguiente.<sup>9</sup> Por tanto, el término de quince días previsto por el numeral 17 de la Ley de Amparo, transcurrió del ocho al veintiséis subsecuentes.<sup>10</sup> De consiguiente, es oportuna la demanda de garantías presentada ante la autoridad responsable el veintitrés del referido mes.

**4. Antecedentes de la sentencia reclamada.** En lo conducente, es pertinente destacar los antecedentes siguientes:

**5.** En demanda presentada el veinticuatro de junio de dos mil once, turnada al juez segundo de lo civil de Chapala, Jalisco, en la vía civil ordinaria, un grupo de condóminos<sup>11</sup> del

<sup>8</sup> Foja 171 del toca de apelación \*\*\*\*\*.

<sup>9</sup> Aplicando por analogía la tesis 1a./J. 39/2013 (10a.) que interpreta un artículo similar al artículo 127 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, del rubro: “NOTIFICACIONES PERSONALES EN MATERIA CIVIL. SURTEN EFECTOS AL DÍA SIGUIENTE AL EN QUE SE PRACTIQUEN, EN ATENCIÓN AL PRINCIPIO PRO PERSONA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TABASCO).” Registro No. 2 004 035. Localización: [J]; 10a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Libro XXII, Julio de 2013; Tomo 1; Pág. 367.

<sup>10</sup> Sin contar los días inhábiles 5, 6, 7, 13, 14, 20 y 21 de febrero 2016.

<sup>11</sup> Designaron como representante común a \*\*\*\*\* , foja 328 del juicio natural.

condominio simple denominado "Unidad condominal \* \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\*", que a su vez forma parte también del condominio compuesto denominado Condominio \*\* \*\*\*\*\*<sup>12</sup> ubicado en el municipio de Chapala, Jalisco, demandaron<sup>13</sup> la nulidad absoluta de las asambleas ordinaria y extraordinaria<sup>14</sup> y de los acuerdos ahí tomados que constan en las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* que datan del 29 de marzo de 2011 y del primero de abril del mismo año, respectivamente, ambas expedidas por el Notario Público número \*\*\*\*\* del Estado de Jalisco, con adscripción en el municipio de \*\*\*\*\* , Jalisco,<sup>15</sup> por falta de consentimiento de la *unidad condominal* \*\*\*

---

<sup>12</sup> Régimen de condominio compuesto constituido mediante escritura pública \*\*\*\* del 27 de julio de 2007, ante el notario público número \*\*\* de Guadalajara, Jalisco, inscrita en Registro Público de la Propiedad de Chapala, Jalisco. En la misma escritura se constituyó un régimen de condominio simple denominado "Unidad condominal \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\*" de la que son condóminos los actores. También se hizo la fusión de las unidades condominales \*\* y \*\*\* en una sola unidad condominal.

<sup>13</sup> La demanda se instauró en contra de:

1. Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\*.
2. Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\* S.A. de C.V.
3. Notario Público de la \*\*\*\*\* con adscripción en \*\*\*\*\* Jalisco, licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*
4. Jefe de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio \* de Chapala Jalisco.
5. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Sociedad Civil.

<sup>14</sup> La ordinaria celebrada el 2 de marzo de 2011 y la extraordinaria el 9 de marzo del mismo año.

<sup>15</sup> Los acuerdos tomados en cada asamblea fueron:

**Asamblea ordinaria:**

- a) Se aprueba informe de administrado general
- b) Se aprueba presupuesto de ingresos y egresos para ejercicio fiscal dos mil once.
- c) Se aprueba monto de cuotas individuales a ser pagadas por cada condómino
- d) Se aprobó creación de fondo para mejoras consistente en la incorporación al sistema de drenaje municipal con un presupuesto de \*\* \*\*\*\*\* de pesos a pagar el cincuenta por ciento por cada una de las unidades a más tardar el diez de septiembre de dos mil once.



de la que son condóminos y afectar sus derechos como propietarios de las unidades privativas que forman parte de la Unidad Condominal \*\*\* del Condominio \*\* \*\*\*\*\*, de las partes alícuotas que les corresponden de las áreas comunes de éste último, así como de las áreas comunes del Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\*. En los hechos de su demanda narraron, entre otros, que la urbanizadora “Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\*”, S.A. de C.V., representada por \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en un acto unilateral de voluntad constituyó el condominio, mediante escritura pública \*\*\*\* de 27 de julio de 2007, mismo acto en el que se estableció un reglamento general para todo el condominio y un reglamento específico para la unidad \*\*\* y se autodesignó la citada sociedad mercantil *primer administrador* hasta en tanto se convocara a una asamblea general de condóminos, cargo que, según afirmaron, en términos del artículo 1011 del Código Civil de

- e) Se aprobó fijación de intereses moratorios o penas convencionales para condómino morosos.
- f) Se aprobó que las unidades privativas \*\*\*\*\* \* \*\*\* y \*\*\*\*\* \* \*\*\*\* de la unidad \*\*\* no cubran las cuotas para el fondo de mejoras.
- g) Se aceptó la renuncia del administrador general del condominio compuesto.
- h) Se nombra a la persona jurídica \*\*\*\*\* \*\*\*\*, *Sociedad Civil* como nuevo administrador.
- i) Se nombraron miembros del consejo de administración del condominio compuesto.
- j) Se aprobó el pago de los gastos de conservación y mantenimiento del condominio compuesto realizados por el urbanizador en los montos de \$\*\*\*\*\* y \$\*\*\*\*\* y se estableció la obligación de los condóminos a rembolsarlos en forma proporcional.

**Asamblea extraordinaria:**

- 1) Designación y aceptación de escrutadores.
- 2) Verificación de quórum.
- 3) Propuesta y modificación al reglamento del condominio compuesto, redacción del nuevo reglamento en cuyo artículo tres se destina el condominio para uso habitacional y turístico.
- 4) Aprobación de la utilización del fondo de mejoras aprobado en la asamblea ordinaria de dos de marzo de dos mil once y de la cuota extraordinaria a cubrir por cada condómino, se ratifica pago de intereses en caso de mora.

Jalisco no podría exceder de un año y concluyó en julio de 2008, de ahí que cualquier acto que hubiese realizado sin ratificación expresa por parte del condominio, carece de validez; también sostienen que fue ilegal la aprobación de acuerdos en ambas asambleas, relativos a la imposición de intereses moratorios y la exención de pago de cuotas, modificación del reglamento para cambiar el destino del condominio de habitacional a turístico, entre otros, por no ser facultades de la asamblea ordinaria en términos del artículo 39 del reglamento general y porque era necesario que previamente fuera celebrada una asamblea de la unidad condominal \*\*\* para que el administrador pudiera representarles y votar en las asambleas cuya nulidad demandan.

6. Las demandadas, salvo el Registro Público de la Propiedad,<sup>16</sup> contestaron oportunamente la demanda oponiendo excepciones y defensas; substanciado el procedimiento, el veintiséis de agosto de dos mil catorce el juez pronunció la sentencia de primera instancia, en la que declaró improcedente la acción y condenó a los actores al pago de gastos y costas.

7. Contra dicho fallo los actores interpusieron recurso de apelación al que se adhirieron los demandados;<sup>17</sup> y, en la resolución aquí reclamada, la sala responsable declaró

---

<sup>16</sup> Se le acusó rebeldía en acuerdo de 1 de febrero de 2012, foja 152 del juicio natural.

<sup>17</sup> En la segunda instancia los demandados ofertaron una confesional de posiciones a cargo de los actores que no les fue admitida. Acuerdo de 26 de febrero de 2015, foja 80 del toca  
\*\*\*\*\*



parcialmente procedente la nulidad absoluta demandada, absolviendo a las partes del pago de gastos y costas.

**8. Consideraciones y fundamentos.** Los conceptos de violación expresados por los actores, aquí quejosos, son substancialmente fundados.

**9.** Los antecedentes de este asunto ponen de manifiesto que la acción de nulidad absoluta ejercitada por los condóminos del Condominio simple Unidad \*\*\* (en lo sucesivo *unidad* \*\*\*), respecto de las asambleas ordinarias y extraordinarias del condominio compuesto \*\* \*\*\*\*\*, ya descritas, se sustenta en su falta de consentimiento, representación y participación en esos actos jurídicos, medularmente por las siguientes razones:

**1)** Porque la persona moral que los representó en tales asambleas *Inmobiliaria* \*\* \*\*\*\*\*, S.A. de C.V., a través de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, (primer administrador) ya no tenía el cargo de administrador del condominio Unidad \*\*\* al haber vencido al término de un año que señala el artículo 1011 del Código Civil.

**2)** Por ausencia de facultades de la asamblea ordinaria, en términos del artículo 39 del Reglamento del Condominio Compuesto \*\* \*\*\*\*\* (reglamento general), respecto de los acuerdos tomados bajo los puntos 4°, 5°, 7° y 8° en esa asamblea.

**3)** Porque era necesaria una asamblea previa de la Unidad \*\*\* en la que se facultara a su administrador

(administrador particular) a tomar parte y votar en las asambleas tildadas de nulas, de acuerdo con lo establecido en la escritura constitutiva del régimen de condominio.

10. Ahora bien, suplido en la deficiencia de su exposición de acuerdo con las razones de la jurisprudencia 2a./J. 63/98 de la Segunda Sala del Alto Tribunal<sup>18</sup>, es fundado el concepto de violación en el cual se aduce que la sala responsable infringió los principios de congruencia y de exhaustividad al no tomar en consideración que la razón fundamental en que se sustenta la nulidad absoluta o inexistencia de las asambleas, ordinaria y extraordinaria, es la falta de facultades de la persona que en su nombre participó y votó en las asambleas conforme a lo establecido en la escritura

---

<sup>18</sup> **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. PARA QUE SE ESTUDIEN, BASTA CON EXPRESAR CLARAMENTE EN LA DEMANDA DE GARANTÍAS LA CAUSA DE PEDIR.** Esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, abandona el criterio formalista sustentado por la anterior Tercera Sala de este Alto Tribunal, contenido en la tesis de jurisprudencia número 3a./J. 6/94, que en la compilación de 1995, Tomo VI, se localiza en la página 116, bajo el número 172, cuyo rubro es “CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. REQUISITOS LÓGICO JURÍDICOS QUE DEBEN REUNIR.”, en la que, en lo fundamental, se exigía que el concepto de violación, para ser tal, debía presentarse como un verdadero silogismo, siendo la premisa mayor el precepto constitucional violado, la premisa menor los actos autoritarios reclamados y la conclusión la contraposición entre aquéllas, demostrando así, jurídicamente, la inconstitucionalidad de los actos reclamados. Las razones de la separación radican en que, por una parte, la Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 Constitucionales no exige, en sus artículos 116 y 166, como requisito esencial e imprescindible, que la expresión de los conceptos de violación se haga con formalidades tan rígidas y solemnes como las que establecía la aludida jurisprudencia y, por otra, que como la demanda de amparo no debe examinarse por sus partes aisladas, sino considerarse en su conjunto, es razonable que deban tenerse como conceptos de violación todos los razonamientos que, con tal contenido, aparezcan en la demanda, aunque no estén en el capítulo relativo y aunque no guarden un apego estricto a la forma lógica del silogismo, sino que será suficiente que en alguna parte del escrito se exprese con claridad la causa de pedir, señalándose cuál es la lesión o agravio que el quejoso estima le causa el acto, resolución o ley impugnada y los motivos que originaron ese agravio, para que el Juez de amparo deba estudiarlo.”

[Número de Registro: 195518. Localización: [J]; 9a. Época; 2a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo VIII, Septiembre de 1998; Pág. 323.]



constitutiva del régimen de condominio;<sup>19</sup> por lo que enseguida se explica.

11. El contenido de ambas asambleas, insertas en las escrituras públicas \*\*\* y \*\*\* cuya nulidad se demanda, pone de manifiesto que el quórum quedó integrado con dos *administrados particulares*, \*\*\* por cada unidad condominal de las dos que conforman el condominio compuesto \*\* \*\*\*\*\*;<sup>20</sup> asistencia con la que los escrutadores ahí nombrados declararon instaladas cada una de las asambleas y se procedió a desahogar y aprobar los puntos del orden del día. Específicamente a la unidad \*\*\*, a la que pertenecen los aquí quejosos, la representó la persona jurídica *Inmobiliaria* \*\* \*\*\*\*\* , a su vez representada por \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , quien es el *primer administrador* designado por él mismo (como urbanizador) al constituir el régimen de condominio simple y compuesto, en escritura pública \*\*\*\* , según el artículo segundo transitorio del reglamento de la unidad \*\*\* (**reglamento específico**), que dice: “*El primer Administrador del Condominio será la persona moral denominada Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\* , Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , quien*

<sup>19</sup> La sala determinó que ninguna de las asambleas ni los administradores estaban facultados para cambiar el destino de uso del condominio de habitacional a turístico, sólo para llevar a cabo los fines del condominio; tampoco para la fijación de intereses moratorios a condóminos incumplidos ni para exentar de cubrir cuotas individuales a los condóminos de las unidades privativas \*\* y \*\*. Porque el administrador no cuenta con facultades de dominio.

<sup>20</sup> Se compone por la “unidad Condominal \* \*\*\*” y la “Unidad Condominal \*\* Torres \* y ”, a ésta última la representó como administrador particular la persona jurídica “\*\*\*\*\* ”, SOCIEDAD CIVIL, a su vez representada por \*\*\*\*\* \*\* \*\*.

*fungirá como tal hasta en tanto no se convoque a una Asamblea General de Condóminos que nombre nuevo Administrador”.*

**12.** Sin embargo, este tribunal advierte que para la plena representatividad de la *unidad \*\*\** que forma parte del condominio compuesto, era imprescindible atender al propósito primordial y ratio de su correspondiente reglamento respecto a la forma como se habría de integrar el quórum en las asambleas ordinarias y extraordinarias tanto del condominio compuesto, como del simple al que pertenecen los actores. Lo cual reviste especial importancia puesto que incide directamente en aspectos relacionados con el derecho sustancial de cada condómino de opinar en asuntos que son de su incumbencia, de estar debidamente informados de los temas que les son comunes y les afecten; incluso, de hacer propuestas o denunciar irregularidades.

**13.** Así, del reglamento general del condominio compuesto, inserto en la ya referida escritura \*\*\*\* constitutiva del régimen condominal, se obtiene que en el capítulo IV titulado “*De la asamblea de condóminos y sus funciones*”, específicamente de los artículos 30, 33 y 34 quedó establecido que la asamblea de condóminos se constituiría con la totalidad de los administradores particulares de los cotos o unidades condominales que pertenecen al condominio compuesto (que son dos), que a las asambleas ordinarias debían concurrir administradores particulares que representaran el cincuenta y uno por ciento del



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

valor del condominio compuesto y a las extraordinarias los que representaran tres cuartas partes; y que las decisiones tomadas en la asamblea de condóminos serían obligatorias para todos los cotos o unidades condominales sin importar que sus administradores particulares no hubieran concurrido o hubieran votado en contra de las decisiones aprobadas; que las asambleas ordinarias serían efectuadas con los administradores particulares que asistieran conforme a lo previsto por el artículo 1023 del Código Civil de Jalisco, en tanto que los acuerdos tomados en las extraordinarias solo serían válidos si fueran aprobados por administradores particulares que representaran cuando menos el setenta y cinco por ciento de los derechos de propiedad sobre el condominio compuesto.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> **REGLAMENTO GENERAL DEL CONDOMINIO COMPUESTO “\*\* \*\*”**  
**CAPÍTULO IV.- DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS Y SUS FUNCIONES.**

**Artículo 30.-** La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio, se constituirá con la totalidad de los administradores particulares de los cotos o unidades condominales; sus decisiones son obligatorias para todos los cotos o unidades condominales, sin importar que sus administradores particulares no hubieran concurrido a la asamblea o hubieran votado en contra de las decisiones en ellas aprobadas.

**Artículo 31.-** Se convocará a la asamblea ordinaria cuando menos una vez al año; dentro del primer trimestre y en ella se tratarán los asuntos previstos por el artículo 1020 mil veinte del Código Civil del Estado de Jalisco. Las asambleas extraordinarias podrán ser convocadas en todo tiempo, cuando se requiera de su decisión en alguno de los casos previstos por el artículo 1021 mil veintiuno del Código Civil del Estado de Jalisco. Ambas asambleas serán convocadas por el administrador general y/o por el consejo de administración.

**Artículo 32.-** La convocatoria para la celebración de asamblea ordinaria deberá emitirse cuando menos con 15 días naturales de anticipación a la fecha de celebración, mientras que en el caso de las asambleas extraordinarias deberá emitirse cuando menos con 20 días naturales de anticipación a la fecha en que deban celebrarse. En ambos casos la convocatoria se publicará en alguno de los periódicos de mayor circulación del Estado de Jalisco, y además la convocatoria se fijará en los lugares visibles del condominio. Asimismo, deberá citarse por medio del servicio postal con acuse de recibo, a las unidades condominales que lo requieran, por conducto de sus administradores particulares, en el domicilio que para estos casos tengan registrado ante el administrador general del condominio compuesto. El depósito de la correspondencia en la oficina de correos deberá hacerse con la misma anticipación que se señala para su fijación, debiéndose conservar los acuses de recibo para acreditar lo anterior.

14. Por otra parte, la misma escritura pública contiene la constitución del condominio simple denominado “Unidad condominal \*\*\* del condominio \*\* \*\*\*\*\*” creado por la empresa urbanizadora *Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\**, S.A. de C.V., representada por \*\*\*\* \*\*\*\*\* y la autodesignación de la propia sociedad mercantil como *primer administrador* de ese condominio hasta en tanto se convocara a una asamblea general ordinaria de condóminos que nombrara nuevo administrador (artículo segundo transitorio). En el mismo acto jurídico se formalizó el reglamento específico de dicha unidad condominal en cuyo capítulo séptimo

---

**Artículo 33.-** Para que una asamblea ordinaria se encuentre legalmente instalada en primera convocatoria, será preciso que concurren por lo menos administradores particulares que representen el 51% cincuenta y uno por ciento del valor del condominio compuesto. Este porcentaje será determinado mediante el porcentaje proindiviso de cada unidad condominal. Si no se reuniere el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los administradores particulares de las unidades condominales para que celebren asamblea en un plazo no menor de siete, ni mayor de quince días y ésta se efectuará con los administradores particulares que asistan, conforme a lo previsto por el artículo 1023 mil veintitrés del Código Civil del Estado de Jalisco.

**Artículo 34.-** Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes administradores particulares que representen las tres cuartas partes del valor del condominio compuesto. Si no se reuniere el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los administradores particulares para que celebren asamblea en un plazo no menor de siete, ni mayor de quince días y ésta se efectuará con los administradores particulares que asistan, pero solo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen si son aprobados por administradores particulares que representen cuando menos 75% setenta y cinco por ciento de los derechos de propiedad sobre el condominio compuesto.

**Artículo 35.-** En la asamblea se tratarán exclusivamente los asuntos establecidos en el orden del día que deberá ir inserto en la convocatoria. Cualquier asunto tratado en la asamblea y que no esté comprendido en el orden del día, no tendrá fuerza legal alguna, salvo el caso de que hayan estado presentes o representados el cien por ciento de los condóminos.

**Artículo 36.-** Cada unidad condominal tendrá un número de votos igual al porcentaje proindiviso que le corresponda respecto del condominio compuesto y deberá ejercer su voto a través de su administrador particular.

**Artículo 37.-** Las asambleas serán presididas por el administrador general y a falta de éste, por quien haya convocado a la asamblea.

**Artículo 38.-** El presidente de la asamblea designará un secretario que levantará un acta de la asamblea en el libro especial en que se inscribirán las actas por orden cronológico y las que, previa aprobación de la asamblea, se firmarán por el presidente, secretario y propietarios que así lo deseen.



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

titulado "De las asambleas", quedó establecido que la asamblea de condóminos es el órgano supremo de la administración del condominio, que sus decisiones legalmente adoptadas serían obligatorias para todos los condóminos o sus causahabientes, que estaría conformada por los condóminos que acreditaran serlo y que asistieran a la misma; que las asambleas ordinarias debían celebrarse por lo menos una vez al año en la cual se tratarían, entre otros temas, la designación del administrador y que serían convocadas por el administrador, el consejo de administración, el juez de primera instancia del ramo civil con jurisdicción en el municipio de la ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representaran por lo menos una quinta parte de los derechos del condominio, o a petición de cualquier condómino, cuando se dejaran de celebrar por más de un año.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> **REGLAMENTO ESPECÍFICO DE LA UNIDAD CONDOMINAL \*\*\* DEL CONDOMINIO**

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

**CAPÍTULO SÉPTIMO. DE LAS ASAMBLEAS.**

**Artículo 59.** La asamblea de condóminos es el órgano supremo de la administración del condominio. Sus decisiones legalmente adoptadas serán obligatorias para todos los condóminos o sus causahabientes, incluyendo ausentes o disidentes por minoría. Estará conformada por los condóminos o por sus apoderados que en forma personal acrediten serlo con el documento correspondiente y que asistan a la misma. Cada condómino tendrá el derecho de participar en ellas y votar las decisiones en el porcentaje que le corresponda sobre los elementos comunes o pro indiviso de su unidad privativa. En caso de que una unidad privativa pertenezca a dos o más personas, deberán éstas designar un representante común, so pena de dividir el voto en el porcentaje de su titularidad como condóminos.

**Artículo 60.-** Las asambleas de condóminos serán ordinarias y extraordinarias; las primeras deberán celebrarse por lo menos una vez al año y durante el primer trimestre, en las que se tratarán los asuntos previstos en el artículo 1020 mil veinte del Código Civil del Estado de Jalisco. Las extraordinarias podrán celebrarse en cualquier tiempo y en los casos previstos por el artículo 1021 mil veintiuno del Código Civil del Estado de Jalisco.- De manera enunciativa más no limitativa las asambleas **ordinarias** se ocuparán de:

**I.-** El informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios como su posición financiera.

**II.-** La elección de los integrantes del consejo de administración.

**III.-** La designación del administrador.

15. De lo hasta aquí expuesto, este tribunal estima que la interpretación conforme<sup>23</sup> de los reglamentos general y específico, en lo atinente a la celebración de las asambleas y su forma de integrar el quórum, en concordancia con el principio de igualdad que rige en las colectividades como es el régimen de condominio y con lo previsto en el último párrafo del artículo 1011 del Código Civil de Jalisco,<sup>24</sup> debe ser en el sentido de que en las

---

*IV.- La aprobación del presupuesto de ingresos y egresos para el siguiente año y fijación de intereses moratorios o penas convencionales a los incumplidos.*

*V.- Aquellos asuntos que sin traer consecuencias extraordinarias, por su naturaleza se consideren reservados a la asamblea, en virtud de que en ningún otro órgano de administración del condominio tenga facultades para ello.*

*Las asambleas **extraordinarias** se ocuparán de:*

*I.- Modificar el reglamento del condominio, con excepción con lo dispuesto por el artículo 77 setenta y siete de este reglamento.*

*II.- Realizar obras voluntarias o de mejoramiento.*

*III.- Transformar y disponer de los bienes comunes.*

*IV.- Acordar sobre la extinción o modificación del régimen de propiedad en condominio.*

*V.- Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio o separar áreas afectas al mismo.*

*VI.- Pedir al juez se obligue a un condómino a la venta de sus derechos.*

*VII.- Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al régimen de propiedad en condominio.*



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

asambleas del condominio compuesto, es el administrador particular quien debe representar a los cotos o unidades condominales, entendido como **aquella persona física o jurídica que hubiesen designado los condóminos de esas unidades en su propia asamblea**, a la que inclusive el primer administrador debió convocar, **y a quien en el reglamento general se le identifica como administrador particular**. Es decir, la persona física o jurídica que por mayoría o por unanimidad de votos hubiesen acordado nombrar los condóminos residentes de una

---

*VIII.- las demás decisiones que correspondan a los condóminos reunidos en asamblea, sobre todo asuntos que se consideren de naturaleza extraordinaria para la vida comunitaria y del condominio.*

**Artículo 61.-** *Las asambleas serán convocadas por: 1) el administrador, 2) el consejo de administración, 3) el juez de primera instancia del ramo civil con jurisdicción en el municipio de la ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representen por lo menos una quinta parte de los derechos del condominio, o a petición de cualquier condómino, cuando se dejen de celebrar por más de un año.*

**Artículo 62.-** *Para que se declare legalmente instalada la asamblea ordinaria en primera convocatoria, será necesario que concurren a ella condóminos que representen cuando menos el 51% cincuenta y uno por ciento de los derechos del condominio. Si no se reúne el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los condóminos para que celebren dicha asamblea en un plazo no menor de siete ni mayor de quince días, contados a partir de la fecha para la celebración de la primer convocatoria y ésta se celebrará con el número de condóminos que asistan. Las resoluciones que se tomen en las asambleas ordinarias serán válidas cuando sean decididas por la mayoría porcentual de los derechos del condominio representados por quienes asistan.*

**Artículo 63.-** *La asamblea extraordinaria podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el 75% setenta y cinco por ciento de los derechos sobre el condominio. Esta aprobación se tendrá, ya mediante asamblea en la que concurren los condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes 30 treinta días naturales a su celebración, por condóminos ausentes a la asamblea quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y expresamente los aprueben.”*

<sup>23</sup> *“La interpretación conforme es la actividad que consiste en buscar explicaciones de varios textos, por lo menos de dos, que sean compatibles entre sí. En otras palabras, su objetivo consiste en identificar una o más interpretaciones conformes como resultado de dicha acción. La particularidad de la institucionalización del deber de interpretación conforme realizada por la reforma al artículo 1o constitucional radica en la definición del parámetro de la conformidad, es decir, de las normas a las cuales deberán conformarse otras normas. Como la conformidad es conformidad hacia alguna otra cosa, para desarrollar la actividad pertinente siempre será necesario identificar el parámetro respecto del cual se busca adecuar, ajustar y compatibilizar*

unidad o coto; lo cual tiene una justificación lógica si se parte de la base de que en el régimen condominal cualquier modificación, adaptación o decisión sobre los bienes comunes deben ser aprobadas en la asamblea de condóminos, porque debidamente constituida es representativa del consenso general y órgano supremo de la administración.<sup>25</sup>

---

*otro elemento normativo, el significado de otro texto legal.*” “Interpretación Conforme”. Coedición: Suprema Corte de Justicia de la Nación (scjn), Oficina en México del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (oacnudh) y Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal (cdhdf). Primera edición, 2013. D. R. © 2013, Suprema Corte de Justicia de la Nación.

<sup>24</sup> “En los condominios compuestos, la designación del administrador en caso de requerirlo, será hecha por mayoría porcentual que representen los diversos desarrollos condominiales, los que expresarán su voluntad por conducto de sus administradores particulares.”

<sup>25</sup> De conformidad con los preceptos del Código Civil de Jalisco, que disponen:

*Art. 1019.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo de la administración. Las asambleas para los condominios compuestos y simples serán ordinarias y extraordinarias.*

*Art. 1020.- La asamblea ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año, dentro del primer trimestre y en ella se tratarán los asuntos siguientes:*

- I. El informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios como su posición financiera;*
- II. La elección de los integrantes del consejo de administración y en su caso, de las comisiones especiales;*
- III. La designación del administrador; y*
- IV. La aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente año.*

*Art. 1021.- La asamblea extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo, cuando se requiera su decisión en alguno de los casos siguientes:*

- I. Modificar el reglamento del condominio;*
- II. Realizar obras voluntarias o de mejoramiento;*
- III. Transformar y disponer de los bienes comunes;*
- IV. Acordar sobre la extinción del régimen de propiedad en condominio;*
- V. Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio o separar áreas afectas al mismo;*
- VI. Pedir al juez se obligue a un condómino a la venta de sus derechos;*
- VII. Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al régimen de condominio; y*
- VIII. Las demás decisiones que correspondan a los condóminos reunidos en asamblea.*

*Art. 1022.- Las asambleas serán convocadas por:*

- I. El administrador;*
- II. El consejo de administración;*
- III. El juez de primera instancia del ramo civil con jurisdicción en el municipio de ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representen por lo menos una quinta parte de derechos; o a petición de cualquier condómino, cuando se dejen de celebrar por más de un año; y*



16. Al respecto, por las razones que la informan, y sobre todo porque se refiere a preceptos similares a los que rigen en el presente caso, cabe citar la tesis:

**“CONDominio. REQUISITOS QUE DEBE COMPROBAR LA PERSONA DESIGNADA COMO SU REPRESENTANTE LEGAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). “Condominio”, de acuerdo con la doctrina, es el disfrute común de una cosa por dos o más copropietarios, esto es, un ejercicio conjunto del derecho de propiedad. No es, por tanto, una asociación o persona jurídica, sino solamente un régimen de propiedad, que para**

---

IV. En los casos de condominios de servicios municipales, por el presidente del municipio de ubicación del condominio.

Art. 1023.- Para que se declare legalmente instalada la asamblea ordinaria en primera convocatoria, será necesario que concurren a ella condóminos que representen cuando menos el cincuenta y uno por ciento sobre los derechos del condominio.

Si no se reuniere el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los condóminos para que celebren asamblea en un plazo no menor de siete, ni mayor de quince días y esta se efectuará con los que asistan.

Las resoluciones que se tomen en las asambleas ordinarias serán válidas cuando se decida el negocio por condóminos que tengan la mayoría porcentual de los derechos sobre el condominio, que estén representados por los asistentes a la misma.

Por lo que se refiere a la asamblea extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el setenta y cinco por ciento de los derechos sobre el condominio. Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurren condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales a su celebración, con condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben.

Los acuerdos tomados en asamblea legalmente constituida, obligan a los ausentes, disidentes y en su caso, a los ocupantes por cualquier título.

Quien no haya asistido a la celebración de la asamblea alegando no haber sido convocado en forma legal, podrá demandar la inoponibilidad de los acuerdos tomados en la misma, dentro de los siguientes treinta días naturales a la fecha de su celebración, siempre y cuando no hayan ejecutado actos que impliquen la aprobación de los acuerdos a que se oponen, o su realización fuera hecha con la advertencia de que no implica conformidad con la misma. La resolución judicial que se dicte sólo tendrá efectos respecto de quien la promovió.

Art. 1024.- Las reglas anteriormente señaladas rigen para los condominios compuestos y para los condominios simples.

Las asambleas serán presididas por quien designen los condóminos asistentes a ellas, tomándose la votación por mayoría de personas asistentes a la misma, independientemente del porcentaje que representen en el condominio. El administrador podrá ser designado presidente de la asamblea.

*su funcionamiento u operatividad precisa representación, tanto en sus relaciones con el exterior como para regular las relaciones entre sus miembros. Al respecto, los numerales 972, 1007, 1010 y 1025 del Código Civil para el Estado de Guanajuato establecen que en el condominio la máxima autoridad es la asamblea de condóminos, la cual designa al administrador, quien es el representante legal de ellos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio. Así, para que una persona en un juicio pueda fungir como representante legal del condominio basta con que compruebe que: a) El bien inmueble está constituido en ese régimen de propiedad; y, b) Fue designado como tal por la asamblea de condóminos.”<sup>26</sup>*

17. En ese contexto, para efectos de representación de los condóminos en las asambleas convocadas por el condominio compuesto, las funciones y facultades del primer administrador <autonombrado por la propia empresa urbanizadora que constituyó el régimen de condominio, en términos del artículo segundo transitorio del reglamento de la unidad **\*\*\*<sup>27</sup>**>, no pueden considerarse extendidas ni analogadas a las que tiene un administrador designado en asamblea por los integrantes del condominio simple, producto del consenso e identificado como

---

<sup>26</sup> Sustentada por el tercer tribunal colegiado en materias civil y de trabajo del décimo sexto circuito (Guanajuato).  
Registro No. 2 002 728. Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro XVII, Febrero de 2013; Tomo 2; Pág. 1336. XVI.3o.C.T.5 C (10a.).

<sup>27</sup> Que dice: “El primer Administrador del Condominio será la persona moral denominada **Inmobiliaria \*\* \*\*\*\*\*, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, quien fungirá como tal hasta en tanto no se convoque a una Asamblea General de Condóminos que nombre nuevo Administrador”.**



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

*administrador particular* en el reglamento general y en el texto del citado artículo 1011; en tanto que, era necesario que quien tomara decisiones y votara en nombre del condominio simple fuera una persona designada por los propios condóminos, con intereses afines a ellos y realmente su portavoz, de modo que no quedara duda alguna de que fueron auténticamente representados en los acuerdos discutidos y aprobados en la asamblea general mediante los cuales se pretende cambiar el uso o destino del condominio, aumentar las cuotas y penalidades; decisiones que por sí mismas pueden deducirse afectatorias para los condóminos habitantes del lugar, al variar las condiciones o entorno del edificio e imponerles cargas.

**18.** Tanto más, que quien acudió en nombre del condominio simple es la misma persona física que representa a la empresa urbanizadora y con quien los actores celebraron los contratos de compraventa respecto de las unidades privativas --según se aprecia de las copias certificadas de las escrituras públicas exhibidas como documentos fundatorios para demostrar su derecho de propiedad-- razón adicional para deducir que no se trata de un verdadero ejecutor de su voluntad ni representante de sus intereses.

**19.** De ahí que este tribunal federal estime que ese *primer administrador* designado por la propia urbanizadora al constituir el condominio, no resulta un verdadero representante de

los condóminos o habitantes a quienes acudió a representar en las asambleas tildadas de nulas, sino de la persona que lo designó y le confirió las facultades y atribuciones especificadas en la propia escritura constitutiva para actos tendentes a la conservación y mejoramiento del condominio, así como de representación legal frente a terceros y de apoderado general judicial, actos de administración y demás precisadas en el artículo tercero transitorio del reglamento<sup>28</sup>, mas no los de representar,

---

<sup>28</sup> Artículo tercero. El administrador antes nombrado será el representante legal del condominio y tendrá, además de las facultades establecidas en el artículo 100 cien del Reglamento del Condominio, las siguientes facultades y atribuciones: a). Representar al condominio con las facultades generales más amplias y aún las especiales, en los términos de los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal, así como sus correlativos, artículo 2207 dos mil doscientos siete en sus cuatro párrafos y artículo 2236 dos mil doscientos treinta y seis del Código Civil del Estado de Jalisco. De manera enunciativa y no limitativa contarán con las siguientes facultades:

b). Generales judiciales. Para interponer y desistirse del juicio de amparo, transigir, comprometer en árbitros y arbitradores, articular y absolver posiciones, recusar, hacer y recibir pagos, asistir a remates haciendo posturas, mejoras y pujas, interponer querellas y denuncias penales, coadyuvar con el Ministerio Público y otorgar el perdón al acuerdo en los caso que proceda y en general para representar al condominio en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que se les ofrezcan haciendo valer la acciones o interponiendo las excepciones que procedan y firmar los documentos públicos y privados que el ejercicio del mandato requiera.

c). Administración. También contará con facultades en el ramo de administración, en los términos del segundo párrafo del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y su correlativo artículo 2207 dos mil doscientos siete del Código Civil del Estado de Jalisco, podrá hacer y recibir pagos, otorgar recibos, hacer adquisición de bienes, dar y recibir en arrendamiento con derecho o no al subarriendo, celebrar contratos de comodato, constituir finanzas o hipotecas en favor del condominio, así como cancelarlas una vez extinguida la obligación, concertar y celebrar contratos de mutuo, de habilitación o avío, refaccionarios y simples, entre otros, así como celebrar todo tipo de contratos o realizar actos en la forma, términos y modificaciones que se emiten (sic) convenientes para los intereses y bienestar del condominio, siempre y cuando estos sean actos administrativos; estando facultado en consecuencia para otorgar y firmar los documentos públicos y privados que se requieran.

d). Laborales. El administrador, en su calidad de representante legal del condominio, tendrá todas las facultades de administración en el área laboral a fin de que asista en representación del condominio a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas que celebren en las juntas laborales, con facultades conferidas para conciliar, transigir y celebrar convenios con los trabajadores demandantes, de conformidad con los artículos 692 seiscientos noventa y dos, fracciones II segunda y III tercera, 873, ochocientos setenta y tres y 876 ochocientos setenta y seis, fracciones I primera y IV cuarta de la Ley Federal del Trabajo con facultades para absolver posiciones como representante legal, independientemente de ser apoderado del condominio, así como para llevar el juicio en todas sus instancias, sin ninguna restricción.

e). Poder general para emitir, otorgar, suscribir, avalar y endosar títulos de crédito, de acuerdo con el artículo 9° noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, con las facultades que de manera enunciativa pero no limitativa se citan a continuación:



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

ejecutar los actos instruidos por los condóminos adquirentes de las unidades privativas y votar en su nombre en las asambleas del condominio compuesto, pues para ello no está expresamente facultado en los reglamentos del condominio ni en la legislación civil.

20. Luego, de aceptar la postura asumida por el primer administrador ostentándose *administrador particular* en las asambleas del condominio compuesto y votar acuerdos que afectan a los condóminos de la *unidad \*\*\**, es tanto como avalar que continuó imperando la voluntad unilateral del urbanizador constituyente del condominio sin que los condóminos tuvieran oportunidad de participar en la toma de decisiones o acuerdos sobre el uso y destino de las áreas comunes, incremento de cuotas, penas por morosidad, etcétera. De ahí la necesidad de que el *administrador particular* que participara en las asambleas

I. Para emitir, suscribir y endosar títulos de crédito y celebrar, como sujeto activo o pasivo, todo tipo de operaciones de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, confiriéndoles facultades de dominio en los términos de lo dispuesto en el artículo 2254 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus correlativos de los demás estados de la República Mexicana, para otorgar garantías naturales y/o específicas que se requieran en relación con dichas operaciones de crédito;

II. Para que en nombre del condominio abra cuentas bancarias, con casa de bolsa u otras instituciones financieras, o intermediarios de los mercados de valores, de bolsas de divisas o materias primas y girar en contra de las mismas y designar personas que giren en contra de éstas y establecer los términos y condiciones de su manejo;

III. Poder general para celebrar contratos de compraventa y/o administración de futuros, descuentos, préstamos, reporto y cualesquiera otras operaciones, con divisas, materias primas y valores, tanto con empresas intermediarias, como con la participación de éstas en los mercados o bolsas respectivas, ya sea en México o en el extranjero;

IV. Para celebrar contratos que permitan la realización de todas las operaciones antes mencionadas y otras similares por medios electrónicos.

f). Cuentas bancarias. Abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre del condominio con facultades de designar y autorizar personas que giren a cargo de las mismas.

g). Poderes. Conferir o revocar poderes generales o especiales, con o sin facultades para que a su vez el apoderado nombrado o los que éste designe, confieran a su vez poderes.

h). Nombrar y remover funcionarios, empleados, apoderados y agentes del condominio, determinando sus atribuciones, condiciones de trabajo y remuneraciones.

i). Celebrar contratos individuales y colectivos de trabajo e intervenir en la formación de los reglamentos interiores de trabajo”.

fuera una persona cuya designación proviniera de los propios condóminos, en ejecución de su voluntad respecto de los bienes comunes, realmente representativo de sus intereses; de modo que no quedara duda, sino certeza, de que a las asambleas realmente acudió como portavoz, intermediario y representante de los condóminos, postura congruente con el artículo 1011 del Código Civil de Jalisco, en cuanto dispone:

*“Los bienes afectos al régimen de condominio serán administrados por quien se designe en la asamblea de condóminos, pudiendo recaer este cargo a una persona física o jurídica.*

*Si el cargo de administrador recae en condómino deberá acreditar previamente tener cubiertas sus cuotas.*

*La designación del primer administrador, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año, compete a quien constituye el régimen de condominio.*

*En los condominios compuestos, la designación del administrador en caso de requerirlo, será hecha por mayoría porcentual que representen los diversos desarrollos condominales, los que expresarán su voluntad por conducto de sus administradores particulares.”*

21. De igual modo es fundado el argumento que plantea la indebida aplicación de la legislación mercantil federal por parte de la autoridad responsable para justificar que no obstante haber transcurrido el término de un año que prevé el artículo 1011 del Código Civil del Estado de Jalisco para la duración en el cargo del primer administrador, éste debió



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

continuar en el desempeño de sus funciones con fundamento en el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que refiere: *“Los administradores continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados, mientras no se hagan nuevos nombramientos y los nombrados no tomen posesión de sus cargos”*.

**22.** En efecto, el régimen jurídico de propiedad en condominio,<sup>29</sup> es una figura jurídica de naturaleza civil y tiene su específica regulación en el Código Civil (artículos 1001 a 1038); esto es, no es una persona moral, sino una modalidad de la propiedad privada creada en términos del párrafo tercero del artículo 27 constitucional, para ordenar la propiedad de un inmueble dividido en varias unidades de uso exclusivo con áreas que, suelen ser divididas, regulación con la que se busca una sana convivencia entre sus titulares, interés que trasciende al orden del propio condominio, porque como parte de la composición urbana, el legislador pretendió evitar conflictos que afecten la armonía social, pero en la que cada titular conserva el dominio de su propiedad, con capacidad de decisión personal.

<sup>29</sup> *“El condominio es un inmueble, pero también, un especial régimen de propiedad aplicable a inmuebles, que se caracteriza por reunir en una misma figura legal a la propiedad singular o exclusiva y a la copropiedad o propiedad común. En ese sentido, nuestro derecho se aparta claramente de otras teorías que sostiene que el condominio tiene una naturaleza jurídica diversa; entre otras, la de ser una especie de servidumbre, un derecho de superficie o una simple copropiedad”*.

[Manuel Borja Martínez, *La propiedad o pisos o departamentos en derecho mexicano*. 3ª ed., México, Porrúa, 1994, pp. 49-84.]

**23.** Por otra parte, los artículos 2° y 1038 del Código Civil del Estado de Jalisco, establecen que son las disposiciones de ese código las supletorias de toda legislación estatal así como las de la figura de la copropiedad prevista en la misma ley sustantiva. De modo que para la aplicación de la ley conforme a la cual se habrá de resolver un problema derivado de una figura eminentemente civil como es el condominio, debe atenderse al principio de especialidad de la norma; en este caso a la ley civil y no a las leyes que regulan actos mercantiles o de comercio.

**24.** De acuerdo con ello, no cabe una aplicación por analogía o semejanza del apuntado precepto 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles *<que permite que el administrador de una sociedad anónima continúe en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que haya sido designado>* a la figura y reglamentación del *primer administrador* de un condominio; ello, teniendo en cuenta que ninguna de las disposiciones de la ley civil permiten concebir al condominio como una persona moral y menos una sociedad mercantil.

**25.** En ese contexto, si la ley sustantiva civil de Jalisco (tercer párrafo del artículo 1011), dispone que el primer administrador designado por quien constituye el régimen de condominio no puede exceder del término de un año en su encargo; no es dable justificar la permanencia en la



administración en una figura prevista en una ley mercantil, de suyo inaplicable para los actos eminentemente civiles. Máxime que, en ejercicio de ese cargo ostentó la representación y externó la voluntad de los condóminos que no tuvieron injerencia ni asintieron en que los representara en la toma de decisiones a la postre adversas a sus intereses.

26. En consecuencia, procede conceder el amparo para el efecto de que la sala responsable deje insubsistente la sentencia reclamada y dicte otra en la que, tomando en consideración lo antes expuesto y en congruencia con lo estipulado en los reglamentos general y específico, contenidos en la escritura \*\*\*\* antes aludida, determine la procedencia de la acción de nulidad absoluta ejercitada por los aquí quejosos; y resuelva lo que en derecho proceda.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

**PRIMERO.** Para los efectos precisados en el considerando que antecede, la Justicia de la Unión **ampara y protege a \*\*\*\*\***, por sí y como representante común

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

\*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* ,

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , contra el acto de la Novena Sala del Supremo

Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, consistente en la sentencia definitiva dictada el veintiocho de enero de dos mil dieciséis, en el toca de apelación número \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO.** Requírase a la autoridad responsable para que, en términos de lo dispuesto en el numeral 192 de la Ley de Amparo,<sup>30</sup> cumpla la presente ejecutoria dentro del plazo de tres días hábiles, contados a partir del momento en que quede legalmente notificada de su recepción, apercibida que de no hacerlo así, sin causa justificada, se le impondrá una multa equivalente a cien días de valor de Unidad de Medida y Actualización –en el entendido de que la cuantía de dicha unidad

<sup>30</sup> **Artículo 192.** Las ejecutorias de amparo deben ser puntualmente cumplidas. Al efecto, cuando cause ejecutoria la sentencia en que se haya concedido el amparo, o se reciba testimonio de la dictada en revisión, el juez de distrito o el tribunal unitario de circuito, si se trata de amparo indirecto, o el tribunal colegiado de circuito, tratándose de amparo directo, la notificarán sin demora a las partes. --- En la notificación que se haga a la autoridad responsable se le requerirá para que cumpla con la ejecutoria dentro del plazo de tres días, apercibida que de no hacerlo así sin causa justificada, se impondrá a su titular una multa que se determinará desde luego y que, asimismo, se remitirá el expediente al tribunal colegiado de circuito o a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, según el caso, para seguir el trámite de inejecución, que puede culminar con la separación de su puesto y su consignación. --- Al ordenar la notificación y requerimiento a la autoridad responsable, el órgano judicial de amparo también ordenará notificar y requerir al superior jerárquico de aquélla, en su caso, para que le ordene cumplir con la ejecutoria, bajo el apercibimiento que de no demostrar que dio la orden, se le impondrá a su titular una multa en los términos señalados en esta Ley, además de que incurrirá en las mismas responsabilidades de la autoridad responsable. El Presidente de la República no podrá ser considerado autoridad responsable o superior jerárquico. --- El órgano judicial de amparo, al hacer los requerimientos, podrá ampliar el plazo de cumplimiento tomando en cuenta su complejidad o dificultad debiendo fijar un plazo razonable y estrictamente determinado. Asimismo, en casos urgentes y de notorio perjuicio para el quejoso, ordenará el cumplimiento inmediato por los medios oficiales de que disponga.”



A.D. 116/2017  
REL. A.D.117/2017 y 118/2017

será a la fecha de que incurra en la omisión—,<sup>31</sup> de acuerdo con lo previsto en los artículos 192, 238<sup>32</sup> y 258<sup>33</sup> de la ley en cita.<sup>34</sup>

Notifíquese y en su oportunidad, junto con el testimonio autorizado de esta resolución, devuélvase los autos al Tribunal de su origen; asimismo, háganse las anotaciones estadísticas correspondientes, **en la inteligencia de que el presente es susceptible de ser depurado**, en virtud de ubicarse en el supuesto previsto por el artículo vigésimo primero, **fracción III**, del Acuerdo General Conjunto número 2/2009, de los Plenos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y del Consejo de la Judicatura Federal, relativo a la transferencia, digitalización,

<sup>31</sup> De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26, apartado B, párrafos sexto y séptimo de la Constitución Federal, en relación con el segundo y tercer transitorio del decreto que declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo.

<sup>32</sup> **Artículo 238.** *Las multas previstas en esta Ley se impondrán a razón de días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la conducta sancionada. Podrán aplicarse al quejoso o al tercero interesado y en ambos supuestos, según el caso, de manera conjunta o indistinta con quienes promuevan en su nombre, sus apoderados o sus abogados, según lo resuelva el órgano jurisdiccional de amparo. --- Si el infractor fuera jornalero, obrero o trabajador, la multa no podrá exceder de su jornal o salario de un día.*

<sup>33</sup> **Artículo 258.** *La multa a que se refieren los artículos 192 y 193 de esta Ley será de cien a mil días.*

<sup>34</sup> Debe tomarse en cuenta también que, en sesión privada celebrada el cinco de septiembre de dos mil diecisiete, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación aprobó el INSTRUMENTO NORMATIVO POR EL QUE SE MODIFICAN EL INCISO D) DE LA FRACCIÓN VI Y LA FRACCIÓN XVI, Y SE DEROGA LA FRACCIÓN XIV, DEL PUNTO SEGUNDO; SE MODIFICA LA FRACCIÓN IV, Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN V, RESPECTO DEL PUNTO CUARTO; SE MODIFICA LA FRACCIÓN I, PÁRRAFO PRIMERO, Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN IV, RESPECTO DEL PUNTO OCTAVO; SE MODIFICAN EL PÁRRAFO SEGUNDO Y LA FRACCIÓN IV, DEL PUNTO NOVENO, Y SE MODIFICAN LOS PUNTOS DÉCIMO Y DÉCIMO TERCERO, PÁRRAFO SEGUNDO, DEL ACUERDO GENERAL NÚMERO 5/2013, DE TRECE DE MAYO DE DOS MIL TRECE, DEL TRIBUNAL PLENO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, RELATIVO A LA DETERMINACIÓN DE LOS ASUNTOS QUE EL PLENO CONSERVARÁ PARA SU RESOLUCIÓN, Y EL ENVÍO DE LOS DE SU COMPETENCIA ORIGINARIA A LAS SALAS Y A LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO, el cual, en términos de lo señalado en sus puntos transitorios primero y cuarto, entró en vigor en la fecha indicada y resulta aplicable a partir del seis siguiente, a fin de que los tribunales colegiados de circuito conozcan "(...) respecto de los recursos de inconformidad interpuestos contra las resoluciones emitidas por los Presidentes de los Tribunales Colegiados de Circuito, en las que declaren cumplida una sentencia de amparo directo, declaren que existe imposibilidad material o jurídica para cumplir una sentencia de esa naturaleza u ordenen el archivo definitivo del asunto, así como las que declaren sin materia o infundada la denuncia de repetición del acto reclamado en amparo directo; y respecto de las determinaciones que se adopten sobre la procedencia del cumplimiento sustituto, (...)".

depuración y destrucción de los expedientes generados en los Tribunales Colegiados de Circuito.

Así lo resolvió el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, por unanimidad de votos de sus integrantes **magistrada Martha Leticia Muro Arellano**, en funciones de presidenta, así como los magistrados **Carlos Arturo González Zárate** y **Francisco José Domínguez Ramírez**, quien es ponente, los que firman en unión de la secretaria de tribunal licenciada **Alma Elizabeth Hernández López**, que autoriza y da fe.

ACOB/ajcs-bldh.

El veinte de febrero de dos mil dieciocho, la licenciada Ana Carmina Orozco Barajas, Secretario(a), con adscripción en el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, hago constar y certifico que en esta versión pública no existe información clasificada como confidencial o reservada en términos de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública. Conste.

PJF - Versión Pública