



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

TOCA CIVIL NÚMERO 193/2025.

EXPEDIENTE NUM: \*\*\*\*\*

JUICIO: ORDINARIO CIVIL.

ACTOR: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*

MAGISTRADO TITULAR: FABIAN AZAEL  
GAMBOA SONG

QUINTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO. Cancún,  
Quintana Roo, a \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*

**VISTO:** Para resolver el Toca Civil cuyos datos se citan al rubro, formado con motivo del Recurso de Apelación interpuesto por el \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* Presidente del Comité de Vigilancia de la Sociedad denominada \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, administrador del \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* parte demandada, en contra de la determinación contenida en la audiencia de fecha \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, dictada por el \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* y:

**RESULTANDO:**

1.- Que la determinación en esta vía impugnada es del tenor literal siguiente:

“...asimismo, opuso la excepción de FALTA DE PERSONALIDAD, la cual será estudiada a continuación.-----

Ahora bien, tomando en consideración que ambas partes opusieron la excepción de **FALTA DE PERSONALIDAD**, debe procederse a su análisis de conformidad con los numerales 261 doscientos sesenta y uno y 262 doscientos sesenta y dos fracción II segunda del Código adjetivo a la materia, para lo cual debe previamente dejarse establecido lo siguiente: La falta de personalidad versa indiscutiblemente sobre la carencia del carácter con el que se ostenta quien comparece a juicio a nombre de otro; a fin de representarlo en litigio, de ahí que quien comparezca ante la autoridad competente forzosamente debe de acreditar fehacientemente, con los documentos públicos respectivos el carácter con el que se apersona; sirve de apoyo el siguiente criterio Jurisprudencial de la Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, X, Noviembre de 1999, Tesis: VI.2o.C. J/178, que a letra dice: “PERSONALIDAD, FALTA DE, Y FALTA DE ACCIÓN. La excepción de falta de personalidad en el actor consiste, según doctrina uniforme, en carecer éste de la calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que reclame y, por lo mismo, la excepción de falta de personalidad no puede oponerse al que comparece en juicio por su propio derecho, no debiéndose confundir, por otra parte, la falta de personalidad con la falta de acción y de derecho a la cosa litigiosa, pues la primera se refiere a la calidad de los litigantes y no a la sustancia del pleito.”-----

En este sentido la parte demandada, hace valer sus pretensiones argumentando, en esencia, que el Administrador del condominio únicamente tiene facultades de administración y representación, por lo que para efecto de representar a cada uno de los copropietarios del \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* requiere contar con facultades para actos de dominio, pleitos y cobranzas y no solo de Administración, pues se requiere que estos, otorguen poder a favor de la persona física o moral que ejercerá la acción confesoria de servidumbre, no así al Condominio, es decir que carece de personalidad al no comparecer en nombre los copropietarios en ejercicio de una acción real, pues sus facultades no son aptas para deliberar respecto a la acción que promueve.-----

Asimismo, la parte actora al contestar la vista dictada mediante auto de fecha \* \*\* \* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, manifiesta que la parte demandada mezcla indiscriminadamente la legitimación procesal con la personería, por lo que no se aprecia el motivo de su excepción, asimismo manifiesta que es administradora del \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \* y que de acuerdo al artículo 36 treinta y seis de la Ley de Propiedad en Condominio detenta el derecho y obligación consistente en realizar los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

comunes, siendo que en el presente caso que lo reclamado es un derecho de paso cuya naturaleza será un derecho común, pues será del uso de todos los condóminos; precisando que el derecho de paso que se reclama no es para un condómino en específico ni es para beneficiar a algún condómino; sino que se pretende un uso y goce para todos, lo que se equipara a lo que es un área común, y por tanto si le corresponde al administrador su defensa, de ahí que no requiera acreditar personería por parte de todos los condominios pues la administradora por ministerio de ley, para cuestiones de áreas comunes detenta la personalidad necesaria.-----

De lo expuesto por las partes, debe decirse que los argumentos esgrimidos por la parte demandada para sustentar la excepción de falta de personalidad en estudio, resultan **infundados**, en virtud que los mismos se encuentran encaminados a desvirtuar la legitimación activa en la causa, de la cual afirma, carece la parte actora para incoar este juicio, conclusión a la que llega esta autoridad al realizar un estudio integral de los citados argumentos, en el que se advierte que la parte demandada, no pretende atacar la personalidad de quien comparece a juicio, más bien, hace énfasis en el administrador del condómino compareciente no es el que detenta el derecho a entablar el juicio pues dicho derecho únicamente le corresponde a los propietarios, por lo que dichos argumentos serán motivo de estudio al momento de dictarse la correspondiente Sentencia Definitiva en el Juicio, ahora bien en relación a lo que señala, que sus facultades de administración son insuficientes para incoar una acción que se pretende pues para eso se requieren facultades de dominio, pleitos y cobranzas; al respecto es importante precisar que la lectura de la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe del \*\*\*\*\*, actuando como Notario Público Auxiliar de la Notaria Pública número \* en el \*\*\*\*\*, documental que tiene pleno valor probatorio en términos del artículo 404 cuatrocientos cuatro del Código Adjetivo Civil del Estado, y la cual contiene la Protocolización de un acta de Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio denominado \*\*\*\*\* se advierte que dicha Asamblea al desahogar el punto VII del orden del día respectivo, otorgó Poder General para Pleitos y Cobranzas a la ciudadana \*\*\*\*\* en su carácter de administradora, para representar al citado condominio, y el cual contrario a lo precisado por la parte demandada, resulta suficiente para tener por acreditada la personalidad y facultades de la citada apoderada para comparecer a juicio, pues un poder para pleitos y cobranzas es el idóneo para lo pretendido, sin que sea necesario un poder para actos de dominio como pretender hacer valer la demandada, pues dichas facultades en esencia son la autorización del poderdante principalmente para desincorporar un bien de su patrimonio, lo que en la especie no acontece.-----

**EXCEPCION DE FALTA DE PERSONALIDAD OPUESTA POR LA PARTE ACTORA**

\*\*\*\*\* Ahora bien en relación a la excepción de FALTA DE PERSONALIDAD opuesta por la parte actora y demandada en la reconvencción, en la cual hace valer sus pretensiones argumentando, en esencia, que el ciudadano \*\*\*\*\* como representante legal de la persona moral denominada \*\*\*\*\* carece de facultades para representar al \*\*\*\*\* , pues las documentales que exhibió se refieren a la Constitución, y asambleas de fechas \*\*\*\*\* pero de la persona moral denominada \*\*\*\*\* , es decir que de ninguna de ellas se aprecia protocolización de asamblea alguna de \*\*\*\*\* , en la que esta última hubiere designado como

Administradora a \*\*\*\*\* Asimismo, la parte demandada y actora en la reconvencción al contestar la vista dictada mediante auto de fecha \*\*\*\*\* , manifiesta que su representada \*\*\*\*\* se encuentra constituida por el 100% de los copropietarios del \*\*\*\*\* , quienes podrán ser llamados a juicio mediante la figura de litisconsorcio pasivo de forma individual.-----

En esa tesitura, debe decirse que los argumentos esgrimidos por la parte actora y demandada en la reconvencción para sustentar la excepción de falta de personalidad que plantea, resultan **fundados**, pues el ciudadano \*\*\*\*\* para acreditar su personalidad exhibió las **documentales publicas** consistentes copia certificada de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \* del Estado \*\*\*\*\* ; copia certificada de la Escritura Pública número \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* o del Estado de \*\*\*\*\* y copia certificada de la Escritura Pública número \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\*





**SEGUNDO.-EXPRESION DE AGRAVIOS.**

PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

1. La parte recurrente dentro del término de ley expresó como agravios los que se encuentran en su escrito respectivo mismos que no se transcriben literalmente y serán tomados en consideración con posterioridad en el cuerpo de la presente resolución, sin que ello depare perjuicio alguno al apelante en los términos de la Tesis Jurisprudencial, bajo el rubro: "AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS, EN LA SENTENCIA. NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO." FUENTE: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, Noviembre de 1993, Página: 288.

2. Como se desprende de las constancias de autos, a las que en término del artículo 406 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado,<sup>1</sup> se les concede pleno valor probatorio, la parte recurrente inconforme con el auto impugnado hizo valer esencialmente como agravios:

- Primeramente, menciona la falta de aplicación del artículo 262-F del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que el Juzgador únicamente se limitó a manifestar que se trata de un defecto que no es subsanable, sin expresar las razones por las que considera insubsanable dicho error, cuando de facto las facultades que se le otorgó por parte de la asamblea de condominios del \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*, si existen protocolizadas en acta de asamblea. Es decir, si el Juzgador consideró que era procedente la excepción de falta de personalidad, pero que la misma no era subsanable en el sentido de que el documento o el medio probatorio impedía la comprobación de las facultades otorgadas para representar, contrario a lo determinado por el juzgador, considera que esto sí es subsanable porque puede exhibir los documentos con los que se acredita la facultad que ya se tenía desde antes de contestar la demanda, facultad que sigue vigente y que no le ha sido revocada. Asimismo, menciona que las documentales que anexa, no son instrumentos públicos que contengan mandato donde se otorgue representación que antes no se tenía, es decir, con estas documentales no se pretende que la representación surta efectos retroactivos, porque la representación de facto y de derecho existía antes de la contestación de demanda, por lo que únicamente se requiere subsanar exhibiendo el documento idóneo con el cual se pueda comprobar la representación. Reiterando que el Juzgador estaba en la oportunidad y facultad de prevenir a la parte demandada para que acredite la facultad con la que comparece para tenerla contestando en tiempo y forma, además que ambas partes reconocen al recurrente como representante del condominio demandado. Luego entonces, menciona que lo procedente al declarar procedente la excepción de falta de personalidad, le otorgará el plazo de 8 días para subsanar la acreditación de la personalidad con la que comparece.

**TERCERO.- PRONUNCIAMIENTO.**

**SENTENCIA  
VERSIÓN PÚBLICA**

De la lectura de los agravios expresados, esta Sala procederá a realizar el siguiente análisis de lo vertido:

En esencia, la parte recurrente se agravia de que el Juzgador haya resuelto fundada la excepción de falta de personalidad opuesta por la parte actora y demandada en reconvencción, determinando que, debido a que se trata de un defecto insubsanable, se tuvo por no contestada la demanda, continuándose en rebeldía.

Al respecto, del escrito de agravios que obra a foja \*\*\*\*\* de autos, se observa que la parte recurrente, al momento de señalar las constancias que integrarían el testimonio respectivo, señaló las siguientes:

1. Escrito inicial de demanda suscrito por \*\*\*\*\*
2. Las fojas que se encuentran en el expediente original señaladas desde la \*\*\* \*\*

<sup>1</sup> Artículo 406.- Las actuaciones judiciales hacen prueba plena.



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

### 3. El acuerdo que recaiga al escrito de apelación interpuesto.

De lo anterior, se advierte que el recurrente se limitó a señalar constancias que integrarían el testimonio de apelación, únicamente el escrito inicial de demanda y diversas actuaciones procesales que constan de la foja \*\*\* \* \*\*\* de los autos que conforman el expediente original; sin embargo, omitió incluir su escrito de contestación a la demanda, así como los documentos que anexo al mismo, para que este Tribunal de estuviera en la aptitud de analizar lo correspondiente a la personalidad del ciudadano \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , pese a tener la carga procesal de vigilar que se agregaran las constancias necesarias para que este Tribunal pueda resolver el recurso interpuesto.

En efecto, el artículo 593 del Código de Procedimientos Civiles del Estado<sup>2</sup>, señala que el recurso de apelación es un medio de impugnación de las resoluciones judiciales que tiene por objeto analizar la legalidad de la resolución impugnada; por lo que, tal como lo prevé el artículo 598 del ordenamiento en cita<sup>3</sup>, cuando la resolución apelada es en un solo efecto (auto o interlocutoria), remitirá al superior el testimonio de lo señalado por el apelante en su escrito de apelación; agregándose las constancias que se soliciten dentro del término concedido. Sin embargo, en el presente asunto, este Tribunal de Alzada se encuentra impedido para estudiar lo manifestado por la parte recurrente debido a que pretende atacar y evidenciar una serie de violaciones que no pueden corroborarse **ante la falta de constancias que permitan advertir sus aseveraciones y se esté en la aptitud de mejor proveer.**

Asimismo, cabe recordar que, de conformidad con el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles del Estado<sup>4</sup>, en la apelación, no se admite la recepción de pruebas, toda vez que esta etapa procesal no tiene por objeto la investigación de los hechos, sino la revisión de la correcta aplicación de la ley y la adecuada valoración de las pruebas realizadas por el juzgador de primera instancia. Por eso, en esta fase procesal, el Tribunal de Alzada, solo analiza las pruebas ofrecidas y admitidas oportunamente en primera instancia, sin que resulte procedente tomar en consideración pruebas que sean ofrecidas en esta instancia, como pretende la parte recurrente al exhibir en este acto los documentos con los que busca acreditar la facultad conferida por la Asamblea de Condóminos del \*\*\*\*\*

Por lo cual, se reitera, ante la falta de constancias, este Tribunal no puede corroborar si lo determinado por el Juzgador fue conforme a derecho. Lo anterior trasciende, ya que, la carga de demostrar tal extremo recae en el inconforme al ser quien tiene el interés jurídico para que el recurso de apelación se resuelva conforme a sus pretensiones; y si no vigila que las constancias necesarias corran agregadas al testimonio, tal falta redundará en su perjuicio. Robusteciendo lo anterior con la tesis de rubro:

**APELACION. CORRESPONDE AL APELANTE VIGILAR QUE SE INTEGRE DEBIDAMENTE EL TESTIMONIO RESPECTIVO.** *Corresponde al apelante el cuidado necesario para que se integren debidamente al testimonio respectivo las constancias que deben formar parte del mismo, pues el apelante es quien tiene el interés jurídico para que el recurso de apelación que interpuso se resuelva conforme a sus pretensiones, y si no vigila que las constancias que señaló para que se integrara el testimonio corran agregadas al mismo, la falta de cualquier constancia redundará en su perjuicio. Lo anterior de ningún modo entraña el hecho de que las obligaciones de los funcionarios de los Juzgados sean asumidas por las partes en el juicio, ya que una adecuada interpretación del artículo 697 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal lleva a considerar que el señalamiento por parte del apelante de las constancias que deben formar parte del testimonio correspondiente, implica que el interesado vigile que realmente se agreguen las constancias respectivas al indicado testimonio, pues es obvio que es la parte recurrente la que tiene el interés jurídico de que así sea, por ser indudable que tal requisito está encaminado a lograr el objetivo perseguido al interponer el recurso de apelación, razonamiento congruente con el principio contenido en el*

<sup>2</sup> **Artículo 593.**- El recurso de apelación, es un medio de impugnación de las resoluciones judiciales, que tiene por objeto que el Superior revoque o modifique la resolución del inferior, atendiendo a los agravios expresados por el apelante.

<sup>3</sup> **Artículo 598.**- Si la resolución judicial apelada en un solo efecto es un auto o sentencia interlocutoria se remitirá al superior testimonio de lo que el apelante señalare en el escrito de apelación, y a él se agregarán las constancias que el apelado solicite dentro del término concedido para contestar los agravios y las demás constancias que el Juez estime necesarias.

<sup>4</sup> **Artículo 619.**- La sentencia que dicte el Tribunal Superior, se limitará al estudio de los agravios vertidos por el apelante, excepto cuando se trate de cuestiones que debieron ser hechas valer de oficio por el Juez de origen.



numeral 281 del antes mencionado código procesal, que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.<sup>5</sup>

Por ende, y toda vez que en el testimonio de apelación no obran las constancias necesarias en base a las cuales el Juzgador resolvió en la forma que lo hizo, se concluye que no consta la prueba de la ilegalidad en la determinación impugnada, y, por tanto, queda intocada la determinación recurrida.

En consecuencia, este Tribunal de Alzada estima conforme a derecho **CONFIRMAR** la determinación por esta vía impugnada.

PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE

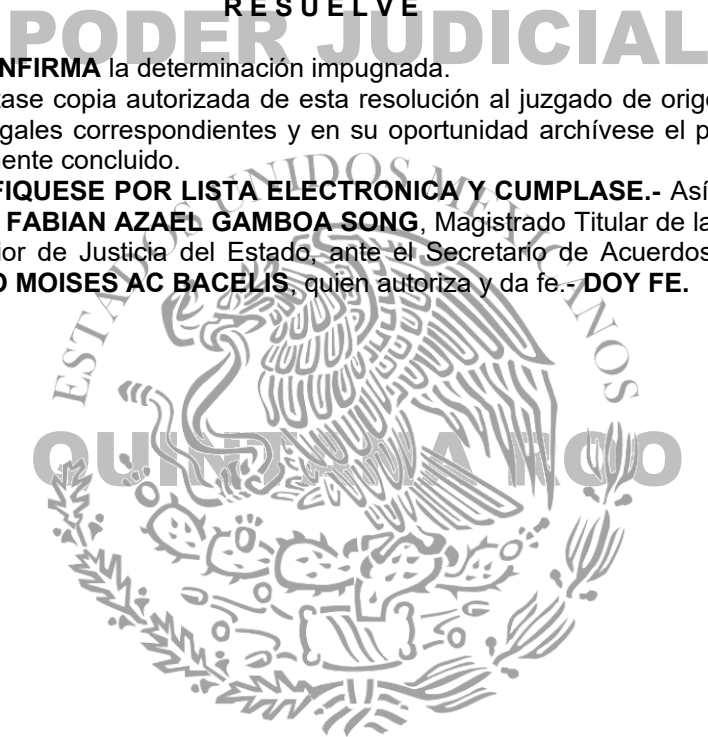
Justicia expuesto y fundado, es de resolverse y se:

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** la determinación impugnada.

**SEGUNDO.-** Remítase copia autorizada de esta resolución al juzgado de origen, para que surta los efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

**TERCERO.- NOTIFIQUESE POR LISTA ELECTRONICA Y CUMPLASE.-** Así lo resolvió y firma el **MAESTRO FABIAN AZAEL GAMBOA SONG**, Magistrado Titular de la Quinta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, ante el Secretario de Acuerdos de la Sala, Licenciado **SERGIO MOISES AC BACELIS**, quien autoriza y da fe.- **DOY FE.**



Todos los textos eliminados en esta versión pública corresponden a información confidencial en su vertiente de datos personales y/o sensibles (nombres de las partes, estado civil, lugar de nacimiento, domicilio, edades y datos previos, etc.).  
Fecha de publicación: 16 de mayo de 2016.  
Ley (

<sup>5</sup> Núm. de Registro Digital: 205295, Tesis Aislada, Materia: Civil, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Abril de 1995, página 123.