

RX ADMINISTRACIÓN DE POZO
XOCHITEPEC II, III Y IV, S.A.S. DE C.V.

ESCRITO INICIAL

H. SALA REGIONAL DE MORELOS
DEL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
EN TURNO.
P R E S E N T E .

ALFONSO CARRANZA RODRÍGUEZ, con el carácter de representante legal de la moral denominada **RX ADMINISTRACIÓN DE POZO XOCHITEPEC II, III Y IV, S.A.S. DE C.V.**, personalidad que se acredita a través de constitutiva con folio **SAS2021413852** que contiene el contrato social de la Sociedad por Acciones Simplificadas de fecha 7 de julio de 2021, el cual se agrega en original; señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en **CALLE DE LAS AMÉRICAS NÚMERO EXTERIOR 413 ENTRE CALLE CALZADA DE LOS PINOS Y CALLE ALTA TENSIÓN COLONIA VILLAS DE XOCHITEPEC LOCALIDAD CHICONCUAC MUNICIPIO XOCHITEPEC ENTIDAD FEDERATIVA MORELOS**, domicilio que de igual forma se señala como el domicilio fiscal de mi representada, autorizando, en términos del artículo 5° de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo a los Licenciados en Derecho, **Paula Guadalupe Carabantes Serrano** con cédula profesional número 3631590, **Juan Manuel García Varela**, con número de cédula profesional 5146609, **Omar Delgado Ortiz** con cédula profesional número 09096881 y **Marco Venicio Venicio** con cédula profesional número 9903679, así como al C. David Ramírez Velázquez, de igual forma y desde este momento señalo los correos electrónicos alfonsocarranzarodriguez@yahoo.com y consultalegalmx@gmail.com para que por ese medio se generen los avisos de las notificaciones; ante esa H. Sala, con el debido respeto, comparezco para exponer:

Que, por medio del presente, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1o, 2º, 13, fracción I, inciso a), 14 y 15 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, vengo a interponer DEMANDA DE NULIDAD en contra de la resolución definitiva de fecha quince de agosto del año en curso, dictada dentro del expediente número 2S3.04/02017-2021 por el Titular de la Dirección de Administración del Agua del Organismo de Cuenca Balsas de la Comisión Nacional del Agua, contenida en el oficio B00.809.02.312-2021 lo cual se realiza en base a los hechos y conceptos de impugnación que adelante se exponen.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, manifiesto lo siguiente:

NOMBRE Y DOMICILIO DEL DEMANDANTE:

RX ADMINISTRACIÓN DE POZO XOCHITEPEC II, III Y IV, S.A.S. DE C.V. mismo domicilio fiscal y convencional para oír y recibir notificaciones conforme lo señalado en el proemio de la presente Demanda, así como ambas direcciones de correo electrónico señaladas en el proemio del presente.

RESOLUCION IMPUGNADA

Se impugna, la resolución administrativa definitiva de fecha quince de agosto del año en curso, dictada dentro del expediente número 2S3.04/02017-2021 por el Titular de la Dirección de Administración del Agua del Organismo de Cuenca Balsas de la Comisión Nacional del Agua, contenida en el oficio B00.809.02.312-2021.

FECHA DE NOTIFICACION DEL ACTO IMPUGNADO

La resolución citada con anterioridad fue notificada mediante Acta de Notificación el día quince de agosto del año en curso tal y como se desprende del acta de notificación que se anexa al presente.

AUTORIDAD DEMANDADA.

Es el Titular de la Dirección de Administración del Agua del Organismo de Cuenca Balsas de la Comisión Nacional del Agua.

TERCERO CON INTERES CONTRARIO A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE.

No existe.

LO QUE SE PIDE O PRETENSION DEDUCIDA.

Se solicita respetuosamente se declare la nulidad de la resolución impugnada, derivado de que se emitido en contravención de lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y la Ley de Aguas Nacionales y se dictamine como efecto de la misma la reposición del estudio del expediente administrativo **2S3.04/02017-2021** que contiene la solicitud de concesión de aguas nacionales.

CAPITULO DE HECHOS.

PRIMERO. Que, con fecha doce de agosto de dos mil veintiuno se presentó, de forma electrónica, ante la autoridad administrativa, a través del “Buzón del Agua”, el escrito libre y solicitud 256343, así como anexos electrónicos que acreditan la personalidad del que suscribe, la constitución de mi representada, y documentos técnicos para la perforación del pozo correspondiente. Derivado de ello, el sistema otorgó al que suscribe el acuse de recibo del trámite **2S3.04/02017-2021**, Concesión/asignación de aguas subterráneas, con número de folio BZNA/11869/2021.

SEGUNDO. Que, derivado de dicho expediente electrónico, con fecha 02 de septiembre de 2021 se notificó electrónicamente a mi representada el oficio **B00.809.02.60-2021** de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, suscrito por la titular de la Dirección de Administración del Agua del Organismo de Cuenca Balsas de la Comisión Nacional del Agua, Ana Celia Tapia Gonzalez, mediante el cual, en términos del artículo 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se realizó el requerimiento de información correspondiente, otorgando a mi representada el término de “...30 días hábiles improrrogables contados a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos jurídicos la notificación...”.

TERCERO. Que, en consideración del término proporcionado por la titular de la Dirección de Administración del Agua del Organismo de Cuenca Balsas de la Comisión Nacional del Agua, se presentó el escrito, con el cual se atendió el requerimiento, a través del correo electrónico de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, lo anterior derivado de que al momento de ingresar a la cuenta del “Buzón del Agua” este no permitió “subir” la información en dicha plataforma y se apersonó en ventanilla del Organismo de Cuenca el autorizado para dicho efecto, señalándole que solamente se podría ingresar por “Buzón del Agua” o que se intentara al correo de la Dirección General del Organismo,

realizándose el envío del documento al correo OPOCB@conagua.gob.mx,
jose.levaro@conagua.gob.mx, cecylia.rodriguez@conagua.gob.mx,
margarita.zagal@conagua.gob.mx, y claudia.gamboa@conagua.gob.mx.

Es de señalar que, el plazo para presentar la respuesta al requerimiento surtió efectos a partir del día **dos de septiembre de dos mil veintiuno**, venciendo el día **quince de octubre del mismo año**, considerando que, el día dieciséis de septiembre fue día inhábil conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y del Artículo Segundo del Acuerdo por el que se hace del conocimiento del público en general los días del mes de Diciembre del año 2020 y los del año 2021, que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus Órganos Administrativos Desconcentrados, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de diciembre de 2020.

Lo anterior se señala, dado que el sistema “Buzón del Agua” inhabilito el acceso a la plataforma por parte de mi representada, considerando el día dieciséis de septiembre como hábil, ocasionado el problema para la presentación del documento con el que se atendió el requerimiento de información.

CUARTO. Que, derivado de la integración del expediente en comento y la atención al requerimiento que realizó la autoridad, la Titular de la Dirección de Administración del Agua del Organismo de Cuenca Balsas de la Comisión Nacional del Agua emitió el oficio número **B00.809.02.312-2021** de fecha quince de agosto del año en curso, notificado el mismo día de emisión del oficio citado, mediante el cual dictó la resolución administrativa definitiva dentro del expediente número **2S3.04/02017-2021** por el cual resuelve, medularmente:

...3.- Con motivo de la falta de Información y documentación para atender dicha solicitud, este Organismo de Cuenca Balsas de la Comisión Nacional del Agua, en uso de sus facultades, con fundamento en lo establecido en los artículos 20, 21, 21 BIS Y 42 de la Ley de Aguas Nacionales y 1º, 29, 30, 31, 35, 38, 42 Y 57 fracción I, 133, 134, 135 fracción I, 137, 138 Y 143 de su Reglamento, así como lo estipulado en el artículo 17-A. de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, le requirió mediante oficio número B00.809.02.60-2021 de fecha 26 de agosto de 2021, diversa documentación complementaria, a efecto de poder estar en condiciones de dar atención a su solicitud, para lo cual se le otorgó un plazo improrrogable de 30 días hábiles. contados a partir del día siguiente de la notificación del oficio antes mencionado, con el objeto de que presenta lo siguiente:

- a) Modificar escrito solicitud y formato
- b) Presentar el formato de Conocimientos y Obligaciones Fiscales
- c) Presentar el formato de permiso para realizar obras de Infraestructura Hidráulica.
- d) Presentar la acreditación de la propiedad o posesión (corrección y complementar el contrato de comodato).
- e) Presentar la memoria de cálculo.
- f) Presentar el esquema de diseño pozo
- g) Presentar o manifestar la servidumbre de paso.
- h) Acreditación de la descarga.
- i) Presentar la Manifestación de Impacto Ambiental...

CONSIDERANDOS...

I.-Que en vista de que el citado oficio de requerimiento B00.809.02.60-2021, le fue legalmente notificado a la persona moral **RX ADMINISTRACION DE POZO XOCHITEPEC II, III Y IV, S.A.S. DE C.V.**, el día 01 de septiembre de 2021. plazo

concedido que empezó a computarse a partir del 02 de septiembre del mismo año y venció el 14 de octubre de 2021.

II.-Que el día 15 de octubre de 2021, **RX ADMINISTRACION DE POZO XOCHITEPEC II, III Y IV, S.A.S. DE C.V.**, por conducto de su representante legal el C. Alfonso Carranza Rodriguez, presentó ante la oficialía de partes de este Organismo de Cuenca Balsas, escrito de contestación al requerimiento de información, según consta sello de recepción, impreso en dicho documento, debido a que el sistema "Buzón del Agua" no le permitió cargar la respuesta al requerimiento señalado en el antecedente número 3.

III.-Que de la revisión al escrito de contestación al requerimiento de información, relativo al número 1. Inciso d) mediante el cual se le requirió "Presentar la acreditación de la propiedad o posesión (corrección y complementar el contrato de comodato), del predio donde se alumbran las aguas nacionales. se desprenden las siguientes observaciones:

a) La escritura número 3,957 de fecha 12 de Junio de 2017, señala a la C María del Carmen Alicia Fernández Negrete como TESORERA de la mesa directiva de la UNION DE PROPIETARIOS DOS AC.; siendo esta persona quien firma como representante de esa moral. el contrato de comodato de fecha 07 de julio de 2021. Sin embargo. el ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO de la escritura 276,414 (Constitución), establece que quien tiene la representación de la moral referida es el PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA.

b) La escritura número 182,680 de fecha 29 de septiembre del 2006. señala en su CLAUSULA SEPTIMA que la realización de las obras en los bienes comunes Instalaciones generales se sujetará a lo siguiente:

- a. Las necesarias para mantenerse las edificaciones en buen estado de conservación y el funcionamiento normal y eficaz de las instalaciones las hará el administrador del condominio sin autorización ni requisitos previos.
- b. Las no previstas que se requieran o a las que se vayan a realizar voluntariamente o por iniciativa de uno o vanos condóminos, necesitan invariablemente la aprobación del ochenta por ciento de los condóminos aun cuando se refiera a aquellas obras tendientes a dar mayor comodidad o aspecto a todo lo edificado a una parte o sección del mismo.
- c. Los propietarios no podrán realizar ninguna obra en los bienes comunes e instalaciones generales con excepción de las reparaciones o reposiciones urgentes cuando no esté el administrador del condominio.

La CLAUSULA DECIMA PRIMERA, dice que el administrador del condominio es la empresa DESARROLLADORES INTEGRALES DE VIVIENDA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, hasta el momento en que se titule la última vivienda, fecha después de la cual, los condóminos podrán convocar a una Asamblea, con el propósito de nombrar a un nuevo administrador conforme a lo que se establece en sus cláusulas.

Bajo este tenor. los documentos presentados por parte de la sociedad mercantil denominada RX ADMINISTRACION DE POZO XOCHITEPEC II, III Y IV, S.A.S. DE C.V., no acreditan la posesión del predio donde se pretende realizar el aprovechamiento de las aguas nacionales del subsuelo; en virtud de que quien firma el contrato de comodato no cuenta con la representación que alude. De igual forma: los documentos analizados no cumplen con lo especificado en los incisos b) y c) señalados en el presente CONSIDERANDO.

Por lo antes expuesto para esta Autoridad del Agua, no se acredita la propiedad o posesión del predio donde se pretende realizar el aprovechamiento (pozo)..."

QUINTO. Que, posterior a la emisión de la resolución, de la cual se adolece mi representada, la titular de la Dirección de Administración del Agua del Organismo de Cuenca Balsas de la Comisión Nacional del Agua emitió el oficio B00.809.02.2.-654 de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés en el cual refiere que... no atendió la solicitud de solución a la incidencia señalada, se procedió a la elaboración del Acuerdo por Desechamiento al trámite que nos ocupa, contenida en el oficio B00.809.02.312.-2021 de fecha 15 de agosto de 2023, notificado personalmente el mismo día...”

CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN

- A.** Derivado de la resolución, de la que se duele mi representada, es de señalar que dentro de lo relacionado por la autoridad, esta se refiere a que “... no acreditan la posesión del predio donde se pretende realizar el aprovechamiento de las aguas nacionales del subsuelo; en virtud de que quien firma el contrato de comodato no cuenta con la representación que alude...”, ante esta manifestación es de señalar que la indebida calificación del contrato de comodato que se presentó ocasiona que la autoridad resuelva el desecharamiento de la solicitud que se realizó para la obtención de la concesión para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales del subsuelo.

En este tenor es de señalar que, la dictaminación que realizó la autoridad es contraria a derecho, dado que, refiere que, la representación de la apoderada de **UNION DE PROPIETARIOS DOS AC.**, quien es la administradora de los bienes comunes de la propiedad conocida como Rinconada Xochitepec II, no es legalmente plena para los efectos del contrato.

Ante esta consideración es de señalar que la UNION DE PROPIETARIOS DOS, A.C. se constituyó mediante escritura **ciento noventa y cinco mil ochenta y uno de fecha diez de octubre del año dos mil siete**, tirada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, notario 2 del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

En dicha acta constitutiva se refiere, en el Artículo Cuarto, de la Cláusula SEGUNDA que, el objeto de la sociedad es:

- a).- Agrupar en su seno a todos los propietarios de casas unifamiliares del Condominio “Rinconada Xochitepec II”, ubicado en la Avenida de las Américas (acceso al CERESO). esquina con carretera Xochitepec - Chinconcuac, en el Municipio de Xochitepec, Estado de Morelos, fomentando el buen entendimiento y espíritu de cooperación entre ellos. ••
- b).- Representar a los miembros de la Asociación ante las Autoridades Federales, Estatales o Municipales, así como ante Instituciones u Organismos de cualquier tipo, en beneficio de los mismos y en consecuencia defender sus legítimos derechos y exigir el otorgamiento y la prestación de servicios públicos en forma adecuada y oportuna.
- c).- El ser un órgano de gestión y ejecución de los acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos del Condominio “Rinconada Xochitepec II” para preservar la armonía y la convivencia y solidaridad dentro del citado Condominio. el velar por sus intereses comunes y disfrutar de su propiedad individual en forma adecuada, así como el conservar y disfrutar en forma ordenada y respetando el derecho de los demás y de las áreas comunes.
- d).- Vigilar la debida observancia de las disposiciones contenidas en este documento constitutivo y otras reglas de buena vecindad que la propia

Asamblea apruebe o se aprueben por los Comités que la Asamblea designe y a los cuales les delegue facultades para tal efecto

e).- Administrar, mantener, conservar y mejorar las áreas comunes del Condominio "Rinconada Xochitepec II"...

... k).- Adquirir o arrendar toda clase de bienes muebles e inmuebles necesarios o convenientes para el desarrollo de los objetos sociales.

... m).- Celebrar toda clase de actos, convenios y contratos civiles, pudiendo igualmente ser asociada de otras asociaciones o confederaciones que persigan objetivos similares, siempre y cuando lo celebre para cumplir con los fines sociales..."

Así conforme a lo establecido en el artículo anterior se verifica que en efecto la Asociación Civil que, aglutina a todos los condóminos, incluyendo al que suscribe y a la signataria del contrato de comodato, tiene como objeto dar cumplimiento a todos los acuerdos establecidos en las asambleas de condóminos, así como a todos los objetos que son inherentes de la asociación como lo es ser un órgano de gestión y ejecución para administrar, mantener, conservar y mejorar las áreas comunes, los servicios que existen en el condominio, así como representar a la Asociación Civil y por ende a todos los que integramos la misma, siendo estos los Condóminos del Condominio "Rinconada Xochitepec II" ante autoridades de cualquier jurisdicción y de cualquier poder de nuestra república.

De esa forma tenemos que, el artículo Décimo Séptimo del Capítulo Sexto, DE LA DIRECCIÓN DE LA ASOCIACIÓN, establece:

"... La representación, dirección y administración de la Asociación, estará confiada a una MESA DIRECTIVA que será quien se encargue de los asuntos de la Asociación y de velar por el cumplimiento de los fines de la misma.

... La Mesa Directiva estará compuesta por:

... Un PRESIDENTE, un SECRETARIO, un TESORERO y VOCALES, si fuere necesario

... Llevará a cabo todas las operaciones de la Asociación de acuerdo con la naturaleza y objeto de la misma, para lo cual se le otorgan los siguientes PODERES:..."

Así tenemos que conforme a lo anterior la Asociación Civil se integra por los miembros del Condominio Rinconada Xochitepec II y la mesa directiva de dicha Asociación está integrada por un PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO de forma habitual y si es necesario tendrá VOCALES que intervendrán en el cumplimiento de los objetos que tiene la Asociación, siendo estos propios y de la Asamblea de Condominios.

Dentro de los poderes que refiere el artículo Décimo Séptimo refiere los de General PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, EN MATERIA LABORAL y PARA REPRESENTAR LEGALMENTE A LA ASOCIACION.

Ante esta situación, el mismo artículo refiere como una de las facultades con la que cuenta la mesa Directiva de la Asociación Civil la de "... d) Ejecutar actos de dominio en lo relativo a bienes muebles e inmuebles de la Asociación, previa aprobación del SESENTA POR CIENTO de los asistentes de la Asamblea General de Asociados, estableciendo el caso como único punto del Orden del Día..."

De esta forma podemos tener que, la constitución de la Asociación Civil que realiza la solicitud de concesión, se realiza a partir de esta escritura pública, misma que se refiere en la Declaración II del Contrato de Comodato de fecha siete de julio de dos mil veintiuno y en la cual se estableció, claramente que, "... A. LA SOCIEDAD DENOMINADA "UNION DE PROPIETARIOS DOS" ES UNA ASOCIACIÓN CIVIL CONSTITUIDA EN TÉRMINOS DE LAS LEYES MEXICANAS, DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA 195,081 DE FECHA DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE TIRADA ANTE LA FE DEL LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA NOTARIO PUBLICO DOS DE LA PRIMERA DEMARCACIÓN NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS..."

De esta forma es de señalar que las facultades que tiene la tesorera de la Asociación son otorgadas y establecidas en el Acta Constitutiva del diez de octubre de dos mil siete y el nombramiento de la **C. MARIA DEL CARMEN ALICIA FERNANDEZ NEGRETE**, como Tesorera, surge en la Asamblea que se asienta en el acta tres mil novecientos cincuenta y siete pasada ante la fe de la Lic. Maria Julia Bustillo Acosta, titular de la Notaria número dos, de la Octava demarcación del Estado de Morelos, con sede en Temixco.

De esta se tiene que, entonces la Tesorera cuenta con los poderes suficientes para ejercer las facultades correspondientes a Actos de Administración, para Pleitos y Cobranzas y para representar legalmente a la Asociación ante autoridades en Materia Laboral.

Ahora bien la autoridad refiere que, "...La escritura número 3,957 de fecha 12 de Junio de 2017, señala a la C María del Carmen Alicia Fernández Negrete como TESORERA de la mesa directiva de la UNION DE PROPIETARIOS DOS AC.; siendo esta persona quien firma como representante de esa moral. el contrato de comodato de fecha 07 de julio de 2021. Sin embargo. el ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO de la escritura 276,414 (Constitución), establece que quien tiene la representación de la moral referida es el PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA...", no obstante la autoridad refiere que la constitutiva de la Sociedad es la escritura doscientos setenta y seis mil cuatrocientos catorce, siendo esto erróneo porque como ha quedado establecido la Escritura constitutiva de la Asociación es la escritura **ciento noventa y cinco mil ochenta y uno**, situación que he manifestado en líneas que anteceden y la cual claramente señala en el proemio que, "... EN LA CIUDAD DE CUERNA VACA. Estado de Morelos, a los diez días del mes de octubre del año dos mil siete, YO, el Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Número DOS y del Patrimonio Inmobiliario Federal de esta Primera Demarcación Notarial del Estado, HAGO CONSTAR: Que ante mi comparecieron los señores ISMAEL ABREU AGUILAR, ROSARIO PASTORA CAMPERO VALTIERRA y ANA LILIA VERA ALVARADO cada uno de ellos por su propio derecho a efecto de CONSTITUIR una ASOCIACIÓN CIVIL , denominada "UNIÓN DE PROPIETARIOS DOS", ahora bien la autoridad refiere la escritura que contiene la Asamblea General Ordinaria de la Asociación Civil del día seis de septiembre de dos mil catorce, misma que estableció como orden del día: "... I.- Lista de Asistencia.- II.- Nombramiento de los miembros de la Mesa Directiva de la Asociación por el período 2014 - 2017.- III. Asuntos Generales..."

Ante ello la autoridad determina la existencia de la sociedad y las facultades a través de un acta que no corresponde a la legal existencia de la sociedad y por ende no puede determinar de forma correcta las facultades con las que cuentan los miembros de la mesa directiva de la Asociación y mucho menos las Facultades con las que contará el Administrador de la "Unión de Propietarios Dos"

Aunado a ello la misma autoridad refiere el Vigésimo Segundo, y con ello señala que, quien tiene la representación legal de la sociedad es el Presidente de la Mesa Directiva, situación que no es concordante con lo establecido en el artículo Décimo Séptimo de la Escritura ciento noventa y cinco mil ochenta y uno, mismo que como ha quedado establecido, señala los poderes con los que contará la Mesa directiva, señalando que esta estará integrada por el Presidente, Secretario, Tesorero y Vocal (de ser el caso) y el mismo artículo no refiere limitación ante las poderes expresos emitidos en dicho articulado.

Asimismo, la autoridad refiere un artículo erróneo, en cuanto a las facultades con las que cuenta la Tesorera de la Asociación, mismo que conforme a lo establecido en el artículo vigésimo cuarto son: a).- Efectuar el manejo de todos los fondos de la Asociación, los cuales serán depositados en una Institución de Crédito, por medio del tipo de cuentas que sean necesarias, buscando la forma de que tales depósitos sean los más productivos o benéficos a los intereses de la Asociación, con la limitación de que tales inversiones deberán realizarse en instrumentos de renta fija y a la vista.- b). - Tener al día la contabilidad de la Asociación.- c).- Autorizar y efectuar los gastos para lo cual contará con un fondo fijo revolvente, teniendo a su cargo la obligación de mantener al día la contabilidad de dicho fondo.- d).- Autorizar el pago de la nómina de los empleados de la Asociación. - e).- Vigilar que los Asociados se encuentren al corriente de pago en sus cuotas y hacer las gestiones pertinentes para la regularización de dicho pago , informando a la Asamblea sobre las cuotas no pagadas por los Asociados y las gestiones hechas.- f).- Rendir un informe anualmente, ante la Asamblea de Asociados respecto a los Estados Financieros y el Balance General de la Asociación.- g).- Expedir constancia a los Asociados de que se encuentran al corriente en el pago de sus cuotas, cuando lo soliciten por escrito.- h).- Todas las demás que estos estatutos o la ley le confieran.-...” Ante ello puede observarse que no se señala limitación alguna para que pueda representar a la sociedad con facultades de Administración, dado que la ultima facultad establece claramente “TODAS LAS DEMAS QUE ESTOS ESTATUTOS O LA LEY LE CONFIERAN”, ante esta situación es que la representación que realiza la Tesorera es de forma legal y de buena fe.

Asimismo, la autoridad refiere que... “La CLAUSULA DECIMA PRIMERA, dice que el administrador del condominio es la empresa DESARROLLADORES INTEGRALES DE VIVIENDA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, hasta el momento en que se titule la última vivienda, fecha después de la cual, los condóminos podrán convocar a una Asamblea, con el propósito de nombrar a un nuevo administrador conforme a lo que se establece en sus cláusulas...”, sin embargo esta Cláusula referida no establece a que Escritura corresponde, sino que únicamente la refiere como formula para desestimar la legalidad de la Asociación Civil, situación que no legal dado que no realiza un estudio correcto de las diferentes escrituras y actas.

Lo anterior queda de manifiesto dado que la escritura ciento ochenta y dos mil seiscientos ochenta, del veintinueve de septiembre de dos mil seis estableció la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal del predio conocido que será conocido como “Rinconada Xochitepec II” y en dicha acta constitutiva del Régimen Condominal se establece que:

“... Clausula... VI, FORMA DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.- El condominio denominado "RINCONADA XOCHITEPEC II", será administrado por las siguientes disposiciones:

a)...

c) *Por los acuerdos tomados por la Asamblea de condóminos.*

d) *Por las disposiciones establecidas en la Ley de Condominios del Estado de Morelos...*

Ante ello es claro que el mismo clausulado que establece la forma de administración del Condominio señala claramente que, será por las disposiciones de la escritura constitutiva del condominio, por las contenidas en el Reglamento interno, por los acuerdos que tome la asamblea y por las disposiciones propias de la Ley de Condóminos del Estado de Morelos.

En este aspecto tenemos que, aunque la administración, efectivamente le correspondió inicialmente a la empresa denominada DESARROLLADORES INTEGRALES DE VIVIENDA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, por ser la constructora del Condominio Horizontal, también lo es que la Escritura constitutiva de la Asociación Civil denominada "UNION DE PROPIETARIOS DOS" fue establecida, teniendo como Presidente, Secretaria y Tesorera a los CC. ISMAEL ABREU AGUILAR, ROSARIO PASTORA CAMPERO VALTIERRA y ANA OLIVIA VERA ALVARADO, siendo el primero de estos, el C. Ismael Abreu Aguilar representante de la empresa desarrolladora del Condominio y su representante legal.

Ahora bien al considerar ello, podemos observar que la Constitución de la Asociación Civil "UNION DE PROPIETARIOS DOS" deriva de los acuerdos tomados por los condóminos y con lo establecido en la escritura constitutiva, siendo esto concordante con lo establecido en el artículo 26 de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, mismo que establece:

"... ARTICULO *26.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designen los condóminos reunidos en asamblea en primera convocatoria, por mayoría de cincuenta y uno por ciento de los propietarios o de quienes conforme a la ley éstos deleguen la facultad de votar en dicho órgano; en los términos de esta Ley y del Reglamento de la misma.

Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, pero se podrán modificar o revocar por acuerdo de la Asamblea, por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los condóminos.

El administrador continuará en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiese concluido el plazo, mientras que no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo..."

Por ende, puede observarse que, la forma en que se administren los integrantes del Condominio, será por medio de la designación que hagan los propios condóminos, a través de asamblea en primera convocatoria, situación que se perfecciona a partir del Acta Constitutiva y las subsecuentes, siendo la más reciente la numerada 3,597, en la que consta el nombramiento de la Tesorera C María del Carmen Alicia Fernández Negrete.

Ante ello es claro que la C. María del Carmen Alicia Fernández Negrete, cuenta con las facultades y poderes suficientes para los Actos de

Administración que corresponden para la celebración del Contrato de Comodato, por todas las razones y motivos expuestos.

Ahora bien es importante señalar que, como bien lo establece el artículo 2554 del Código Civil Federal (equivalente al articulado 2008 del Código Civil del Estado de Morelos) la facultad de Poder General también entiende lo establecido por los Actos de Dominio, con los cuales se ejerce, en caso de falta de limitación expresa en el mismo poder, la potestad de transferir de forma temporal la titularidad de cierto bien, situación que claramente sucede con el Contrato de Comodato que se firmo por parte de la Tesorera y en el cual interviene el de la voz como representante de la hoy actora, y que a su vez soy Presidente de la Asociación Civil "UNION DE PROPIETARIOS DOS".

Siendo lo anteriormente expresado, criterio establecido por nuestro máximo tribunal en la siguiente tesis:

Registro digital: 2003868
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.3o.C.91 C (10a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXI,
Junio de 2013, Tomo 2, página 1278
Tipo: Aislada

MANDATO GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO. SU DIFERENCIA CON LOS PODERES ESPECIALES (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Conforme al artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, en los poderes generales, para ejercer actos de dominio, basta que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. La finalidad de dicho mandato es que el mandatario realice todos los actos que puede ejecutar el propietario. Cuando se quisieren limitar, en los casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán el artículo en los testimonios de los poderes que otorguen. La inserción del artículo 2554 del citado código, en todos los mandatos tiene por objeto hacer patente las facultades de que goza el mandatario, de modo que conozca de su trascendencia legal el mandante, el mandatario y los terceros con quienes se celebren los actos objeto del mandato. Conforme a dicho precepto legal, por regla general el mandato es un contrato que involucra un elemento de confianza en el mandatario; en otras palabras, el mandatario es una persona en quien el mandante tiene depositada la confianza suficiente para encomendarle de un asunto más o menos importante. La relación representativa encuentra su base y su fundamento en un vínculo de confianza y de fidelidad entre representante y representado. Se sigue de ello, ante todo, que la relación descrita posee un carácter marcadamente personal. En dicho contrato la confianza es un elemento determinante en la celebración de este contrato puesto que el mandante otorgó poder a determinada persona por la confianza que le tuvo. En consecuencia, en los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como en toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 194/2011. Rodolfo Gerardo del Monte Sánchez. 14 de diciembre de 2011. Mayoría de votos. Disidente: Benito Alva Zenteno. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Mariano Suárez Reyes.

Ante ello es procedente que, previo del estudio que realice Usía, se declare la nulidad de la resolución emitida por la autoridad, conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 6 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, al considerar que faltó a lo establecido en nuestra Carta Magna, en los artículos 14 y 16 y conforme lo establecido en la legislación administrativa adjetiva, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en la fracción V de su artículo 3º.

- B. En ese mismo orden de ideas, al considerar la motivación y fundamentación de la autoridad en cuanto a la resolución multicitada en líneas que anteceden y que se omitirá reproducir por economía procesal, la operación del sistema denominado “Buzón del Agua” se realiza al amparo del “Acuerdo mediante el cual se establecen los trámites que se presentarán, atenderán y resolverán a través del sistema Conagu@-Digital, la notificación electrónica en el Buzón del Agua, la no exigencia de requisitos o la forma en que se tendrán por cumplidos y se hace del conocimiento del público en general los días que serán considerados como inhábiles para efectos de los trámites substanciados por la Comisión Nacional del Agua.”

Dicho documento tuvo como objeto, no solamente el establecimiento del sistema digital denominado, primeramente “Conagu@-Digital” sino que de igual forma pretendió la mejora administrativa y su simplificación en cuanto a diversos trámites y los requisitos para cada uno de ellos.

Ante esta situación la autoridad determinó que, “... con el propósito de disminuir hasta en un 78% el costo económico total a los ciudadanos y eficientar los procesos de atención y resolución de los trámites por parte de la Comisión Nacional del Agua, lo cual podría representar un ahorro a la economía de más de 16 mil millones de pesos anuales, se implementará un nuevo sistema de trámites electrónicos denominado Conagu@-Digital, el cual para evitar solicitar información que obra en poder de dicho órgano desconcentrado, precargará información en las solicitudes a través de la interoperabilidad con sistemas de la propia Comisión y de otras instituciones...” y con ello estableció que dentro de los trámites que se realizarían a través de dicha plataforma tecnológica serían, conforme al Artículo 2 del mismo Acuerdo, los siguientes:

“Artículo 2. Los trámites electrónicos que se recibirán, atenderán y resolverán en el sistema Conagu@-Digital y cuyos requerimientos y resoluciones se notificarán a través del Buzón del Agua serán los siguientes:

I. CONAGUA-01-001 Permiso de descarga de aguas residuales.

II. CONAGUA-01-003-A Concesión/asignación de aguas nacionales superficiales.

III. CONAGUA-01-004-A Concesión/asignación de aguas nacionales subterráneas.

IV. CONAGUA-01-006 Concesión para la ocupación de terrenos federales cuya administración compete a la Comisión Nacional del Agua.

V. CONAGUA-01-010-A Modificación de título o permiso.

- VI. CONAGUA-01-013-A *Transmisión de derechos de título.*
- VII. CONAGUA-01-021 *Prórroga de título y/o permiso.*
- VIII. CONAGUA-02-002 *Permiso para realizar obras de infraestructura hidráulica...*
(énfasis añadido)

De esta forma tenemos que, el trámite solicitado por mi representada, fue conforme a lo establecido en el Acuerdo, ingresado a través de la plataforma denominada “Buzón del Agua” misma que opera a través de lo referido en el Acuerdo citado en párrafos anteriores.

Ante esta situación, y derivado de la simplificación administrativa establecida en los Considerandos de dicho Acuerdo, la misma autoridad señaló que “...con el mismo propósito a que se refiere el considerando anterior, en vez de que los particulares presenten documentos que acrediten la constitución de servidumbres necesarias para el uso, explotación o aprovechamiento de las aguas nacionales y sus bienes públicos inherentes, **así como de documentos que acrediten la propiedad o posesión** en el inmueble en el que se localizará la extracción de las aguas nacionales; se requerirá que el promovente declare bajo protesta de decir verdad que cuenta con la legal constitución de las servidumbres, propiedad o posesión, según corresponda y que se compromete a presentar ante la Comisión Nacional del Agua los documentos originales que así lo demuestren cuando le sea requerido durante la vigencia del título; lo anterior, bajo el principio de buena fe contenido en el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el cual establece que la actuación administrativa se desarrolla con arreglo de principios entre ellos el de buena fe y en caso de que se falsee información puede ser objeto de extinción del título de concesión o asignación por nulidad declarada por la autoridad;...”

Derivado de ello es claro que la autoridad no ha cumplido con lo establecido por el mismo acuerdo, ya que conforme a ello, la autoridad debió de haber requerido a mi representada, en la solicitud de información contenida en el oficio **B00.809.02.60-2021** de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno que se emitiera Declaración bajo el principio de veracidad en el cual se señalara que el bien, donde se realizarían las obras para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales, se realizaba de forma legal, y de forma posterior se solicitara a mi representada, ya como concesionaria, los documentos con los cuales acreditara la propiedad.

Ante ello, como el mismo Acuerdo refiere, la autoridad dejó de cumplir con el principio administrativo de la “Buena Fe” contenido en el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el cual debe ser considerado dentro de los elementos del Derecho Humano al Buen Gobierno, dado que dicho artículo refiere, elementalmente los principios rectores bajo los cuales actúa la administración pública federal y con ello, como se emiten los actos administrativos que realiza la autoridad.

Por ello es que la autoridad, en un exceso de facultades emitió y solicitó a mi representada elementos excepcionales a los establecidos en la normatividad vigente y aplicable a la resolución administrativa, violentando con ello no solamente lo establecido en la fracción V del artículo 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, sino de igual forma la fracción VII, VIII y hasta la fracción IX del mismo artículo, ya que con ello, con dolo, solicita requisitos que se encuentran por encima de lo establecido en la ley.

Ante ello es procedente que, previo del estudio que realice Usía, se declare la nulidad de la resolución emitida por la autoridad, conforme a lo establecido en

el primer párrafo del artículo 6 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, al considerar que faltó a lo establecido en nuestra Carta Magna, en los artículos 14 y 16 y conforme lo establecido en la legislación administrativa adjetiva, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en la fracción V de su artículo 3º.

Ante ello es claro que el principio de legalidad, conforme ambos Conceptos de Impugnación esgrimidos y expuestos en la presente, ha sido carente en la resolución emitida por la autoridad en contra de mi representada y ante ello resulta aplicable las siguientes tesis de nuestro máximo tribunal:

Registro digital: 175082
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Común
Tesis: I.4o.A. J/43
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Mayo de 2006, página 1531
Tipo: Jurisprudencia

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN.

El contenido formal de la garantía de legalidad prevista en el artículo 16 constitucional relativa a la fundamentación y motivación tiene como propósito primordial y ratio que el justiciable conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa. Por tanto, no basta que el acto de autoridad apenas observe una motivación pro forma pero de una manera incongruente, insuficiente o imprecisa, que impida la finalidad del conocimiento, comprobación y defensa pertinente, ni es válido exigirle una amplitud o abundancia superflua, pues es suficiente la expresión de lo estrictamente necesario para explicar, justificar y posibilitar la defensa, así como para comunicar la decisión a efecto de que se considere debidamente fundado y motivado, exponiendo los hechos relevantes para decidir, citando la norma habilitante y un argumento mínimo pero suficiente para acreditar el razonamiento del que se deduzca la relación de pertenencia lógica de los hechos al derecho invocado, que es la subsunción.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 447/2005. Bruno López Castro. 1o. de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza.

Amparo en revisión 631/2005. Jesús Guillermo Mosqueda Martínez. 1o. de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Alma Margarita Flores Rodríguez.

Amparo directo 400/2005. Pemex Exploración y Producción. 9 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Ángela Alvarado Morales.

Amparo directo 27/2006. Arturo Alarcón Carrillo. 15 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Karla Mariana Márquez Velasco.

Amparo en revisión 78/2006. Juan Alcántara Gutiérrez. 1o. de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Mariza Arellano Pompa.

Registro digital: 162826
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Común
Tesis: IV.2o.C. J/12
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011, página 2053
Tipo: Jurisprudencia

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. ARGUMENTOS QUE DEBEN EXAMINARSE PARA DETERMINAR LO FUNDADO O INFUNDADO DE UNA INCONFORMIDAD CUANDO SE ALEGA LA AUSENCIA DE AQUÉLLA O SE TACHA DE INDEBIDA.

Al atender un motivo de desacuerdo relacionado con la fundamentación y motivación, para producir una respuesta congruente debe, del contexto integral de la argumentación del inconforme, advertirse si lo que imputa es ausencia de aquélla, o solamente la tacha de indebida, pues en la primer hipótesis bastará observar si la resolución contiene o no argumentos apoyados en la cita de preceptos legales para quedar en aptitud de declarar fundado o infundado el atinente motivo de desacuerdo. En cambio, en el segundo supuesto, cuando la fundamentación y motivación se tachan de indebidas, es menester apreciar los argumentos del motivo de desacuerdo, expresados para explicar por qué la invocación de preceptos legales se estima errónea, o por qué la motivación es incorrecta o insuficiente, pues será a la luz de tales razones que pueda establecerse lo fundado o infundado de la inconformidad.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 15/2008. *****. 26 de junio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Alejandro Cañizales Esparza. Secretaria: Elvia Laura García Badillo.

Amparo directo 470/2009. Benito López Ibarra. 11 de febrero de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Alejandro Cañizales Esparza. Secretaria: Elvia Laura García Badillo.

Amparo en revisión 410/2009. Eduviges Estrada Zapata viuda de Olivares. 11 de febrero de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Alejandro Cañizales Esparza. Secretaria: Elvia Laura García Badillo.

Amparo directo 483/2009. Martha Patricia Aldrete Rodríguez. 25 de febrero de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Alejandro Cañizales Esparza. Secretario: Lázaro Noel Ruiz López.

Amparo en revisión 245/2010. Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. 9 de septiembre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: José Gabriel Clemente Rodríguez. Secretario: Fredy Francisco Aguilar Pérez.

PRUEBAS.

- A) **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en el Oficio número B00.809.02.312·2021 de fecha quince de agosto del año en curso, dictada dentro del expediente número 2S3.04/02017-2021 por el Titular de la Dirección de Administración del Agua del Organismo de Cuenca Balsas de la Comisión Nacional del Agua.
- B) **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en Acta de Notificación el día quince de agosto del año
- C) **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en el expediente 2S3.04/02017-2021, por lo que hace a la solicitud del trámite y los anexos correspondientes presentada el día doce de agosto de dos mil veintiuno.
- D) **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en el escrito libre de fecha 15 de octubre de 2021, que consta de la atención dada al requerimiento de información, así como todos los anexos del mismo.
- E) **LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-** Consistente en todas y cada una de las actuaciones derivadas del presente Juicio de Nulidad, muy en especial en todo aquello que favorezca los intereses de mi representada.
- F) **LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA,** que se hace consistir en todas aquellas que deduzca su Usía, especialmente sobre todo aquellas que benefician a mi representada.

Todas y cada una de las pruebas señaladas en los incisos A, B, C y D se presentan conforme a lo que se presentó en el expediente electrónico ingresado en el Buzón del Agua, por lo que los mismos pueden ser cotejados con el expediente que presente la autoridad al momento de la contestación de la presente.

Las pruebas ofrecidas se relacionan con todos y cada uno de los hechos y conceptos de impugnación que han sido vertidos en la presente demanda; pruebas que deberán ser tomadas en cuenta al momento de dictar la resolución que en derecho proceda.

DERECHO.

1. Esa H. Sala Regional del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, es competente para conocer de este Juicio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1o, 2o, 3o, 4o, 5o, 6o, 13, 14, 15, 45, 51, 52 y demás relativos de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo.
2. La acción de nulidad deducida por mi representada, se funda en los artículos 1º, 2º, 14, 46, 50, 51 fracciones II, III y IV, 52 fracción II y demás relativos de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo.

Por lo expuesto y fundado:

A la H. Sala REGIONAL DEL ESTADO DE MORELOS EN TURNO DEL H. TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA, atentamente pido:

PRIMERO.- Tenerme por presentado, en tiempo y forma, promoviendo demanda de nulidad en contra de la resolución administrativa señalada en el cuerpo del presente libelo.

SEGUNDO.- Se tengan por ofrecidas las pruebas señaladas en el capítulo respectivo, y desahogadas en el momento procesal oportuno.

TERCER.- Dictar, en el momento procesal oportuno, después del engrose del expediente que se forme con la presente y subsecuentes actuaciones; la sentencia en la que se declare la nulidad de la resolución administrativa que en la presente vía se impugna.

En espera de la admisión que se sirva emitir del presente de conformidad,

Xochitepec, Estado de Morelos a 25 de septiembre de 2023

ALFONSO CARRANZA RODRÍGUEZ
Representante legal de la moral denominada
**RX ADMINISTRACIÓN DE POZO XOCHITEPEC II, III Y IV, S.A.S. DE
C.V**