



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA INICIATIVA: \_\_\_\_\_

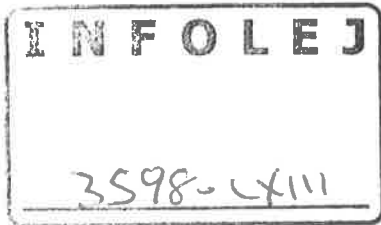
INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 1011 Y 1017, AMBOS DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO E JALISCO.

AUTOR:

DIP. JULIO CÉSAR COVARRUBIAS MENDOZA

H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO

PRESENTE.



09442

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS



HORA 12:35

El que suscribe diputado Julio César Covarrubias Mendoza, integrante de la LXIII Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 28 fracción I de la Constitución Política; así como 27 numeral 1 fracción I, 135 numeral 1 fracción I, 137 y 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, presento Iniciativa de Ley que reforma el artículo 1011 y 1017 del Código Civil del Estado de Jalisco, de acuerdo con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I. Es facultad del Congreso del Estado de Jalisco, en términos de lo dispuesto en el artículo 35 fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco, legislar en todas las ramas del orden del interior del Estado, expedir leyes y ejecutar actos sobre materias que le son propias, salvo aquellas concedidas al Congreso de la Unión conforme





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

al Pacto Federal en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

II. Atendiendo lo dispuesto por el artículo 137 numeral 1 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, es iniciativa de ley la que versa sobre la creación, reforma, adición, derogación o abrogación de normas generales, impersonales y abstractas que tienen como fin otorgar derechos o imponer obligaciones a la generalidad de las personas, naturaleza que corresponde al Código Civil del Estado de Jalisco, motivo por el cual debe llevarse a cabo la reforma mediante iniciativa de decreto.

III. Las legisladoras y los legisladores desde este Congreso del Estado tienen la facultad de crear, reformar, adicionar, derogar o abrogar leyes, buscando en todo momento que su trabajo sea a favor de los intereses de la sociedad jalisciense, esto de conformidad al numeral 1, fracción I del artículo 135 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, en el cual se establece que es facultad de las Diputadas y Diputados presentar iniciativas de ley y decreto.

IV. La vida en sociedad debe contar con normas específicas para su convivencia pacífica, esto con el propósito de incentivar una cultura de paz, entendiéndose por esta última según lo define la Ley de Cultura de Paz del Estado de Jalisco, en la fracción IV del artículo 5: *“Son estilos de vida, patrones de creencias, valores y comportamientos que van encaminados a la construcción de la paz y la transformación no violenta de los conflictos, mediante acciones que promueven el bienestar, la igualdad, la administración equitativa de los recursos, la seguridad para los individuos, las familias, la identidad de los grupos o de las naciones.”*<sup>1</sup>

ENTREGO:	RECIBÍO:
DE:	
FOJA No.	
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
Poder Legislativo JALISCO	

<sup>1</sup> Poder Legislativo del Estado de Jalisco, Biblioteca Virtual, “Ley de Cultura de Paz del Estado de Jalisco”, p. 3,



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

Ahora bien, en los últimos años ha existido un auge en el medio inmobiliario de construir viviendas bajo el régimen condominal, en el cual sin duda alguna y afecto de que exista una convivencia armoniosa, deben de establecerse reglas que fomenten que las relaciones entre los habitantes del condominio estén revestidas de respeto y se impulse la comunicación pacífica entre los mismos, eso con el propósito de evitar en a mayor medida posible conflictos entre los condóminos o quienes tengan en un momento dado la posesión de la unidad privativa y que terminen hasta en juicios.

V. En Jalisco, el régimen condominal está previsto en el Código Civil del Estado de Jalisco en el Título Sexto denominado "Del condominio", en el cual se hace presente la libertad contractual que tiene cada condómino y que se ve reflejada al momento de la adquisición de la unidad privativa, ya que con ello existe la manifestación de la voluntad para obligarse y ser parte de este régimen jurídico, que trae consigo el deber de respetar las limitaciones del dominio de un predio o edificación, hacer valer las disposiciones reglamentarias del condominio, así como el aprovechamiento conjunto y simultáneo del mismo, esto es, el régimen condominal ofrece el uso exclusivo de la unidad privativa así como el uso y disfrute de áreas, instalaciones y bienes de uso común, que se denomina unidad condominal, esto de acuerdo al artículo 1023 del Código Civil del Estado de Jalisco<sup>2</sup>.

ENTREGO:	RECIBO:
DE:	FOJANO:
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	

[https://congresoweb.congresoajalisco.gob.mx/BibliotecaVirtual/legislacion/Leyes/Documentos\\_PDF-Ley%20de%20Cultura%20de%20Paz%20del%20Estado%20de%20Jalisco-170823.pdf](https://congresoweb.congresoajalisco.gob.mx/BibliotecaVirtual/legislacion/Leyes/Documentos_PDF-Ley%20de%20Cultura%20de%20Paz%20del%20Estado%20de%20Jalisco-170823.pdf)  
(Consultado 31 de agosto de 2023, a las 13:56 hrs.).

<sup>2</sup> Poder Legislativo del Estado de Jalisco, Biblioteca Virtual, "Código Civil del Estado de Jalisco", p. 120  
[https://congresoweb.congresoajalisco.gob.mx/BibliotecaVirtual/legislacion/C%C3%B3digos/Documentos\\_PDF-C%C3%B3digos/C%C3%B3digo%20Civil%20del%20Estado%20de%20Jalisco-190423.pdf](https://congresoweb.congresoajalisco.gob.mx/BibliotecaVirtual/legislacion/C%C3%B3digos/Documentos_PDF-C%C3%B3digos/C%C3%B3digo%20Civil%20del%20Estado%20de%20Jalisco-190423.pdf)  
(Consultado 04 de septiembre de 2023, a las 12:44 hrs.).



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

PROCESOS LEGISLATIVOS

VI. En el régimen de condominio, previsto en el Código Civil del Estado de Jalisco, se advierte la existencia de la figura de un administrador, este último con facultades y obligaciones inherentes a que exista el buen funcionamiento administrativo del condominio tal y como indica el contenido del artículo 1012 del ordenamiento legal antes mencionado:

**“Artículo 1012.-** *El administrador del condominio tiene las facultades y obligaciones siguientes:*

*I. Ser el ejecutor de los acuerdos de las asambleas de condóminos y del consejo de administración, así como el representante legal frente a terceros del condominio, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración, sin que las facultades de mandatario puedan ser sustituidas o delegadas salvo que así lo autorice expresamente el consejo de administración. Cuando el condominio forme parte de un condominio compuesto, acatar las resoluciones que dé el administrador general de éste; en caso de conflicto por instrucciones encontradas entre el administrador del condominio compuesto y el consejo de administración, se deberán someter obligatoriamente las diferencias a arbitraje de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, quien a la brevedad resolverá lo conducente y sin que quepa algún recurso contra tal determinación;*

*II. Verificar y atender la operatividad, mantenimiento de instalaciones, servicios generales y conservación de la edificación;*

*III. Efectuar los gastos de mantenimiento y*





GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

administración;

**IV.** Cobrar las cuotas y extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los condóminos;

**V.** Llevar los libros y documentación que soporten los gastos efectuados, los que deberán tener una actualización no mayor de quince días hábiles;

**VI.** Llevar los libros del condominio, que cuando menos deberán ser tres:

a) El primer libro, que será para asentar las actas de asambleas de condóminos;

b) El segundo libro, para asentar las actas de asamblea del consejo de administración;

c) El tercer libro, para registrar los ingresos y egresos del condominio; y

d) Cuando así lo estime necesario la asamblea de condóminos podrán llevarse los libros de registros auxiliares que se requieran; también podrán utilizarse para llevar los registros auxiliares sistemas de cómputo.

Los libros antes indicados deberán ser autorizados en la primera hoja útil por el secretario del ayuntamiento de correspondiente a la ubicación del condominio.

Al realizarse los asientos en los libros señalados se deberán





GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

conservar como apéndice de dichas actas los documentos  
relativos a las mismas.

*Cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentar el acta en el libro que corresponda, para su validez, deberá ser protocolizada por notario, con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio;*

**VII.** *Entregar en la primera quincena de los meses de abril, julio, octubre y enero de cada año, al condómino que lo solicite o tenerlo a disposición de los mismos en las oficinas de la administración, un estado de cuentas que señale:*

- a) *Un informe analítico de los gastos del trimestre;*
- b) *Un informe consolidado que demuestre y refleje los ingresos y las cuotas vencidas pendientes de pago;*
- c) *Un listado general de los deudores explicando el origen de su adeudo;*
- d) *Una relación de los acreedores explicando el origen de sus créditos; y*
- e) *Los saldos en efectivo que existan;*

**VIII.** *Convocar a asamblea de condóminos;*

**IX.** *Auxiliar y en su caso hacer que se auxilie a los comités específicos que llegaren a formarse para la realización de una obra concreta o para el logro de un fin*





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_  
DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

determinado; y

*1. Las demás que le confiera este código o cualquier otro ordenamiento que le sea aplicable, la escritura constitutiva y el reglamento que se expida.”<sup>3</sup>*

Cabe resaltar que como la propia legislación en la materia establece, el administrador entre otras facultades y atribuciones es el ejecutor de los acuerdos de las asambleas de condóminos y del consejo de administración, así como el representante legal frente a terceros del condominio, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración, sin que las facultades de mandatario puedan ser sustituidas o delegadas salvo que así lo autorice expresamente el consejo de administración<sup>4</sup>, lo que sin lugar a dudas le reviste en su encargo de una alta responsabilidad, no sólo ante el consejo de administración sino ante cada uno de los condóminos; es por lo anterior, que se pretende con esta iniciativa que el contrato celebrado con el administrador sea éste una persona jurídica o moral pueda estar siempre al alcance de cualquier condómino, esto es, importante que el contrato de prestación de servicios profesionales de quien sea en un momento dado el administrador de un condominio, se encuentre a disposición de los condóminos que lo soliciten para su consulta, y no solamente se encuentre en resguardo del consejo de administración o en su caso de comité de vigilancia, lo anterior con la finalidad de que cualquier condómino este cierto de los alcances jurídicos y administrativos que posee el administrador y en su caso exigir el cumplimiento de dicho documento, ya que sin lugar a dudas las



<sup>3</sup> Ibid., p.p. 116 y 117,

<sup>4</sup> Ibid., p.116.



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

cláusulas de dicho contrato pueden afectar los intereses de copropiedad al que está sujeto el condominio.

De igual manera, y con el propósito de seguir alentando que dentro del régimen condominal exista no sólo el derecho a la transparencia entre particulares, sino a la rendición de cuentas, es que se propone que el quien haga las veces de administrador y cobre por sus servicios profesionales, tenga la obligación de expedir el comprobante que reúna los requisitos previstos por la legislación fiscal vigente, por concepto de sus servicios profesionales.

VII. De igual manera bajo el régimen de condómino, el consejo de administración tiene las siguientes facultades y obligaciones de conformidad al artículo 1017 de Código Civil del Estado de Jalisco:

*“Artículo 1017.- El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:*

*I. Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;*

*II. Vigilar que el administrador cumpla con las obligaciones que se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones, cuando lo estime necesario;*

*III. Reunirse cuando menos una vez al mes para recibir noticia del administrador, que podrá expresarse en forma oral u escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros;*

*IV. Comprobar las inversiones de los fondos de*







GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

*mantenimiento, administración y de reserva,*

V. *Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones;*

VI. *Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores así como del estado general que guardan los asuntos del condominio y su posición financiera;*

VII. *Cuando se trate de condominios habitacionales y comerciales, autorizar la celebración de cualquier contrato que implique la ocupación y uso de los bienes y servicios comunes, por terceros extraños a los condóminos; en este caso, los contratos que se celebren en contravención a los reglamentos y a lo aquí estipulado, serán nulos de pleno derecho;*

VIII. *Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y*

IX. *Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público; adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará y será necesario que se relacionen*





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_  
DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

los siguientes puntos:

a) El instrumento mediante el cual constituyó el régimen de condominio respecto de la edificación, destacándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

b) Las facultades que según el reglamento de condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley;

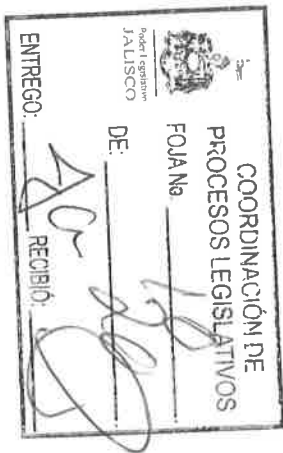
c) Las reformas que en su caso se hubieren efectuado;

d) El acta mediante la cual se hizo la designación de los consejeros;

e) Los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el cual se hubieren inscrito los instrumentos a que se refieren los puntos que anteceden; y

f) El acta de consejo en la que se acordó el otorgamiento del poder; ésta deberá ser transcrita en lo conducente.”<sup>5</sup>

Dentro de las obligaciones y facultades que posee el consejo de administración, se encuentra la de rendir cuentas a la asamblea de manera anual, mismo que consiste en dar el informe de labores así como el estado general que guardan los asuntos del condominio y su



<sup>5</sup> Ibid., p. 117.



GOBIERNO DE JALISCO

P O D E R LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

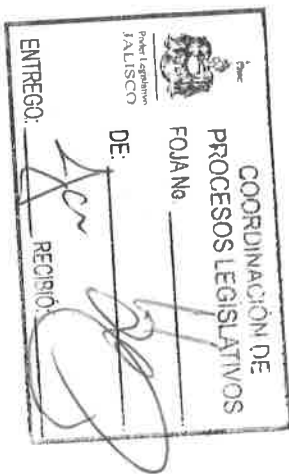
NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

posición financiera, sin embargo, llevar a cabo esta rendición de cuentas a los condóminos cada año no es suficiente, más aún cuando hay condominios en los que no se cumple por parte del administrador de entregar en la primera quincena de los meses de abril, julio, octubre y enero de cada año, al condómino que lo solicite o tenerlo a disposición de los mismos en las oficinas de la administración, del estado de cuentas que hace alusión la fracción VII del artículo 1012 del Código Civil del Estado de Jalisco<sup>6</sup>, es por lo antes expuesto que resulta trascendental que cualquier condómino tenga a libre disposición de los contratos que realiza el consejo administración, pues de éstos también depende las finanzas sanas y adecuadas para la vida interna y patrimonio común de los condóminos y por lo tanto se considera necesario que el consejo de administración tenga la obligación de mostrar a cualquier condómino los contratos suscritos ya sea por el consejo o por el administrador relativos al condominio.

Además, es necesario que la obligación de tener los contratos a la vista de cualquier condómino también sea una obligación de administrador y no sólo de consejo de administrador, ya que al existir un administrador de condominio éste es quien tiene mayor contacto con los condóminos y por lo tanto será más fácil el acceso a este tipo de documentos, lo anterior, con el objetivo de fortalecer y motivar la vida administrativa interna del condominio, la cual debe ser activa, esto es, las decisiones para administrar los bienes comunes debe ser tarea de todos los condóminos, ya que el fin es conservar y mejorar el patrimonio común.

**VIII.** Es necesario puntualizar, el gran esfuerzo que llevan a cabo los mexicanos y por ende de los jaliscienses para adquirir una vivienda digna, ya que hoy en día comprar un inmueble no es tarea fácil, pues hay quienes pagan créditos hipotecarios de 15, 20 o más años para



<sup>6</sup> Ibid., p. 116.



GOBIERNO DE JALISCO

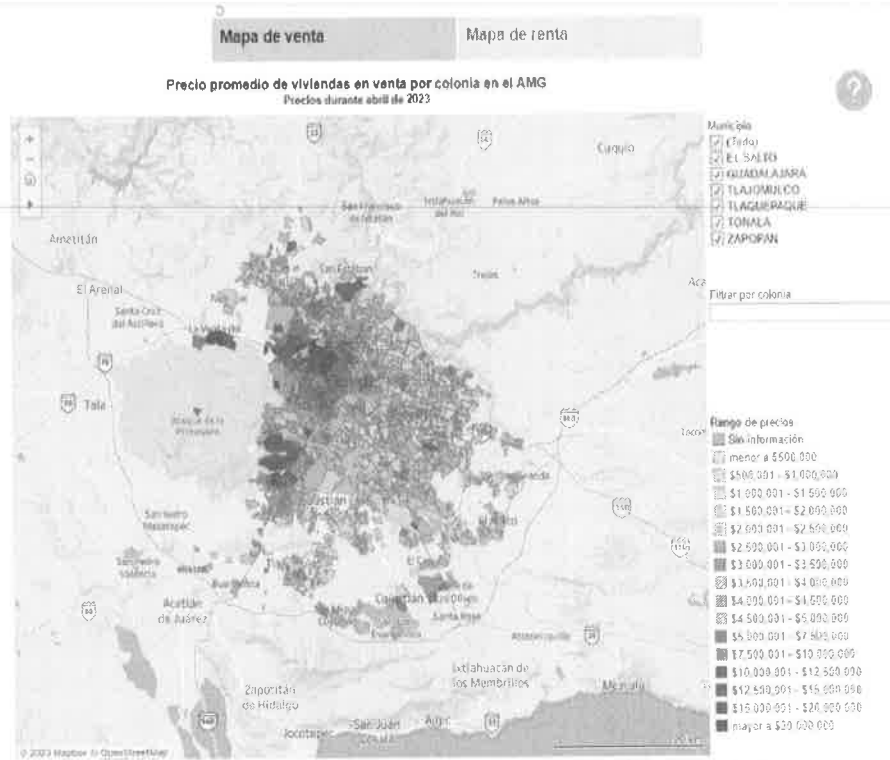
PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

lograr dicho fin, más aún cuando el precio de los inmuebles ha ido en aumento, tal y como se observa en la siguiente imagen, en la que se observa el precio de la vivienda por lo menos en el área metropolitana de Guadalajara<sup>7</sup>:



Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional.

ENTREGO: \_\_\_\_\_  
 RECIBÍO: \_\_\_\_\_  
 DE: \_\_\_\_\_  
 COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS  
 FOJA No. \_\_\_\_\_  
 Jalisco

Por lo tanto, la autoridad debe buscar mecanismos jurídicos que ayuden a que las personas para que puedan conservar su patrimonio, y en el caso que nos ocupa, se pretende que para abonar a lograr el fin descrito en líneas anteriores, existan mayores oportunidades de toma de decisiones informadas para administrar el patrimonio común para quien adquiera una vivienda bajo el régimen condominal, para así

<sup>7</sup> Instituto de Información, Estadística y Geografía de Jalisco, "Sector Inmobiliario", p.1, [https://iieg.gob.mx/ns/?page\\_id=11967](https://iieg.gob.mx/ns/?page_id=11967) (Consultado 05 de septiembre de 2023, a las 14:04 hrs.).



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

estar en posibilidad de tomar decisiones sobre el mismo de manera conjunta con quienes conforman la asamblea del condominio.

IX. En vista de lo antes planteado, se propone reformar los artículos 1011 y 1017 del Código Civil del Estado de Jalisco, iniciativa de ley que en síntesis se propone de la siguiente manera:

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO	CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO
<p><b>Artículo 1011.-</b> 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.</p> <p>Si el cargo de administrador recae en condómino deberá acreditar previamente tener cubiertas sus cuotas.</p> <p>La designación del primer administrador, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año, compete a quien constituye el régimen de condominio.</p> <p>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.</p> <p>En los condominios de servicios municipales, cuando no se haga la designación por los condóminos o el designado no se presentare a desempeñar su cargo, o lo abandonare, a petición de condóminos que representen el veinte por ciento de derechos, podrá la autoridad municipal hacer la designación que corresponda y estará en funciones todo el tiempo que sea necesario para ello a discreción del</p>	<p><b>Artículo 1011.-</b> 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.</p> <p>Si el cargo de administrador recae en condómino deberá acreditar previamente tener cubiertas sus cuotas.</p> <p>La designación del primer administrador, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año, compete a quien constituye el régimen de condominio.</p> <p>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.</p> <p>En los condominios de servicios municipales, cuando no se haga la designación por los condóminos o el designado no se presentare a desempeñar su cargo, o lo abandonare, a petición de condóminos que representen el veinte por ciento de derechos, podrá la autoridad municipal hacer la designación que corresponda y estará en funciones todo el tiempo que sea necesario para ello a discreción del</p>

ENTREGO: \_\_\_\_\_

RECIBIO: \_\_\_\_\_

FOJA No. \_\_\_\_\_

SECRETARÍA DEL CONGRESO DE JALISCO



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO

DEPENDENCIA

síndico del ayuntamiento.

En los condominios de servicios municipales destinados a cementerios, la designación siempre será hecha por el ayuntamiento del lugar de ubicación del condominio.

Quando la asamblea de condóminos decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a las disposiciones aplicables, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea de condóminos no determine lo contrario.

**Artículo 1017.-** El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;

síndico del ayuntamiento.

En los condominios de servicios municipales destinados a cementerios, la designación siempre será hecha por el ayuntamiento del lugar de ubicación del condominio.

Quando la asamblea de condóminos decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a las disposiciones aplicables, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea de condóminos no determine lo contrario.

**El contrato referido en el párrafo anterior, deberá estar siempre a disposición del condómino que así lo solicite para su consulta, además de que el administrador sin excepción, deberá expedir comprobante que reúna los requisitos previstos por la legislación fiscal vigente, por concepto de sus servicios profesionales.**

**Artículo 1017.-** El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;

**I.bis. Mantener un archivo el cual contenga todos los contratos suscritos por el administrador y/o el consejo de administración relativos a la seguridad y administración del condominio, debiendo ponerlos a disposición de cualquier condómino para su consulta en cualquier tiempo,**

ENTREGO:

RECIBIO:

DE:

FOJANA

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

JALISCO

Podert Legation



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO

DEPENDENCIA

así como hacer entrega de los mismos a la administración entrante;

II. Vigilar que el administrador cumpla con las obligaciones que se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones, cuando lo estime necesario;

II. Vigilar que el administrador cumpla con las obligaciones que se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones, cuando lo estime necesario;

III. Reunirse cuando menos una vez al mes para recibir noticia del administrador, que podrá expresarse en forma oral u escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros;

III. Reunirse cuando menos una vez al mes para recibir noticia del administrador, que podrá expresarse en forma oral u escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros;

IV. Comprobar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

IV. Comprobar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

V. Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones;

V. Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones;

VI. Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores así como del estado general que guardan los asuntos del condominio y su posición financiera;

VI. Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores así como del estado general que guardan los asuntos del condominio y su posición financiera; así como

VII. Cuando se trate de condominios habitacionales y comerciales, autorizar la celebración de cualquier contrato que implique la ocupación y uso de los bienes y servicios comunes, por terceros extraños a los condóminos; en este caso, los contratos que se celebren en contravención a los reglamentos y a lo aquí estipulado, serán nulos de pleno derecho;

VII. Cuando se trate de condominios habitacionales y comerciales, autorizar la celebración de cualquier contrato que implique la ocupación y uso de los bienes y servicios comunes, por terceros extraños a los condóminos; en este caso, los contratos que se celebren en contravención a los reglamentos y a lo aquí estipulado, serán nulos de pleno derecho;

Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes

VIII. Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y

ENTREGA:

DE:

RECIBO:

SECRETARÍA DEL CONGRESO DE JALISCO

PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No. \_\_\_\_\_

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y

IX. Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público; adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará y será necesario que se relacionen los siguientes puntos:

- a) El instrumento mediante el cual constituyó el régimen de condominio respecto de la edificación, destacándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- b) Las facultades que según el reglamento de condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley;
- c) Las reformas que en su caso se hubieren efectuado;
- d) El acta mediante la cual se hizo la designación de los consejeros;
- e) Los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el cual se hubieren inscrito los instrumentos a que se refieren los puntos que anteceden; y

f) El acta de consejo en la que se acordó el otorgamiento del poder; ésta deberá ser transcrita en lo conducente.

representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y

IX. Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público; adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará y será necesario que se relacionen los siguientes puntos:

- a) El instrumento mediante el cual constituyó el régimen de condominio respecto de la edificación, destacándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- b) Las facultades que según el reglamento de condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley;
- c) Las reformas que en su caso se hubieren efectuado;
- d) El acta mediante la cual se hizo la designación de los consejeros;
- e) Los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el cual se hubieren inscrito los instrumentos a que se refieren los puntos que anteceden; y
- f) El acta de consejo en la que se acordó el otorgamiento del poder; ésta deberá ser transcrita en lo conducente.

ENTREGO: \_\_\_\_\_

RECIBIO: \_\_\_\_\_

DE: \_\_\_\_\_

SECRETARÍA DEL CONGRESO LEGISLATIVO DE JALISCO





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA

En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones previstas en el presente artículo, el consejo de administración será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen al condominio o condómino que resulte afectado, lo anterior indistintamente de las demás consecuencias jurídicas a que haya lugar.

**X. ANÁLISIS DE LA INICIATIVA**

La presente iniciativa de ley cumple con lo requerido en el artículo 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, ya que como se ha explicado la finalidad de la misma es impulsar que en el régimen condominio se fortalezca el derecho a la transparencia y a la rendición de cuentas respecto del estado financiero en lo que respecta al patrimonio en común que tienen los condóminos, con lo cual se robustece el derecho al patrimonio y se da mayor certeza jurídica a quien decide adquirir una vivienda bajo este régimen y sí garantizar el derecho a una vivienda digna tal como lo establece el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En cuanto a las repercusiones que, en caso de llegar a aprobarse, podría tener en el aspecto jurídico, económico, social y presupuestal se indica lo siguiente:

**Aspecto Jurídico:**

Se busca fortalecer el marco jurídico del régimen de condominio con el propósito de dar más herramientas a los condóminos de conocer la situación económica, financiera y administrativa del condominio, y con ello tratar de proteger el patrimonio de quienes forman parte del condominio, como es el caso de tener una vivienda digna y decorosa tal

ENTREGO: \_\_\_\_\_ RECIBÍO: \_\_\_\_\_

DE: \_\_\_\_\_

FOJANA No. \_\_\_\_\_

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

Power Legislativo JALISCO



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

y como lo estipula el párrafo séptimo del artículo 4 de nuestra Carta Magna.

**Aspecto Económico.**

Los beneficios de contar con mayores herramientas para transparentar como se lleva la administración y por ende las consecuencias que de ésta se derivan dentro del régimen condominal, ya que con ello se pueden detectar a tiempo problemáticas que pueden terminar no sólo en el detrimento del patrimonio común de un condominio, sino en la existencia de demandas judiciales derivadas de una mala administración o manejo de los fondos comunes.

**Aspecto Social.**

Es importante abrir nuevos senderos jurídicos que permitan robustecer el régimen del condomnio, para transparentar y dar a conocer de manera óptima los estados financieros de régimen del condominio.

**Aspecto presupuestal.**

En cuanto a las repercusiones presupuestales que de aprobarse la presente reforma tendrían lugar, éstas no existen ya que no hay que realizar ningún gasto extra con cargo al erario público.

Por lo anterior, someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente iniciativa de:

**DECRETO**

**QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 1011 Y 1017 AMBOS DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO E JALISCO.**

ENTREGO: \_\_\_\_\_ RECIBIO: \_\_\_\_\_

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No. \_\_\_\_\_

DE: \_\_\_\_\_

JALISCO



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO ÚNICO.** – Se reforma los artículos 1011 y 1017 ambos del Código Civil del Estado de Jalisco.

**Artículo 1011.-** [...]

[...]

[...]

[...]

[...]

[...]

[...]

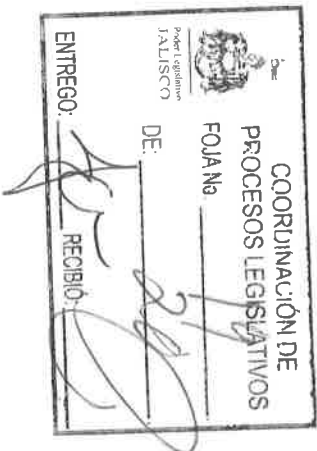
**El contrato referido en el párrafo anterior, deberá estar siempre a disposición del condómino que así lo solicite para su consulta, además de que el administrador sin excepción, deberá expedir comprobante que reúna los requisitos previstos por la legislación fiscal vigente, por concepto de sus servicios profesionales.**

**Artículo 1017.-** El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.[...]

**I.bis. Mantener un archivo el cual contenga todos los contratos suscritos por el administrador y/o el consejo de administración relativos a la seguridad y administración del condominio, debiendo ponerlos a disposición de cualquier condómino para su consulta en cualquier tiempo, así como hacer entrega de los mismos a la administración entrante;**

II. a la IX. [...]





GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

a) a la f) [...]

En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones previstas en el presente artículo, el consejo de administración será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen al condominio o condómino que resulte afectado, lo anterior indistintamente de las demás consecuencias jurídicas a que haya lugar.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Atentamente

Salón de Sesiones del Palacio Legislativo  
Guadalajara, Jalisco, a 14 de septiembre del año 2023

DIP. JULIO CÉSAR COVARRUBIAS MENDOZA  
INTEGRANTE DE LA LXIII LEGISLATURA  
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO.

