Expediente número: 431/2025

MICHAEL JAMES JARRARD Y OTRA.

Vs

COSTA PALMAS MASTER HOA, A.C.

Juicio Ordinario Civil

C. JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE LOS CABOS, CON RESIDENCIA EN CABO SAN LUCAS, B.C.S.
P R E S E N T E.–

JAVIER ZAVALA OLIVERA, en mi carácter de Apoderado y Representante Legal de **COSTA PALMAS MASTER HOA, ASOCIACIÓN CIVIL**, en su calidad de Administradora del **CONDOMINIO MAESTRO TURÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO "COSTA PALMAS"**, personalidad y calidad que acredito con la escritura pública número 37,936, libro 942, de fecha 24 de julio del año 2024, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Moncada Álvarez, Notario Público número 240 de la Ciudad de México; y la escritura pública número 76,990 volumen 2,164, de fecha 9 de junio de 2025, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragon, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, documentos anteriores que se acompañan al presente en copias certificadas en calidad de ***ANEXO UNO*** y ***ANEXO DOS***, respectivamente, el primero de ellos con carácter devolutivo, para que previo cotejo y certificación que se haga de las copias simples que de dicho instrumento se acompañan, me sea devuelto su original por serme imprescindible para la atención de diversos trámites; ante Usted C. Juez, respetuosamente comparezco y expongo:

D O M I C I L I O P R O C E S A L

Señalo como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos, incluso las que por ley desde luego sean personales, el ubicado en: Paseo Finisterra número 136, Club de Golf Fonatur, C.P. 23406, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

PODER JUDICIAL DEL ESTADO
OFICIALIA DE PARTES COMUN
JUZGADOS CIVILES Y FAMILIARES
DE CABO SAN LUCAS

RECIBIDO EL DIA:
11-06-2026 A LAS 11:33:03
SEGUNDO CIVIL
PROMOCION - EXPED.
00431/2025
- REF#1176289
POR CONDUCTO DEL:
JAVIER ZAVALA OLIVERA
CON 8 ANEXOS
0 COPIAS SIMPLES
CONTESATACIÓN DE LA DEMAND
A.
1.-COPIAS COTEJADAS Y CERTI
FICADAS DE INSTRUMENTO NÚME
RO TREINTA Y SIETE MIL NOVE
CIENTOS TREINTA Y SEIS.
1.-COPIA COTEJADA Y CERTIF
ICADA DE ESCRITURA PÚBLICA
NÚMERO SESENTA Y NUEVE MIL
SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO
.
1.-COPIAS COTEJADAS Y CERT
IFICADAS DE ESCRITURA PÚBLI
CA NÚMERO 76,990.
1.-COPIA COTEJADA Y CERTIF
ICADA DE ESCRITURA NÚMERO 7
0,418.
1.-COPIAS COTEJADAS Y CERT
IFICADAS DE ESCRITURA NÚMER
O 71,634.
1.-COPIAS COTEJADAS Y CERT
IFICADAS DE ESCRITURA PÚBLI
CA NÚMERO 73,686.
1.-COPIAS COTEJADAS Y CERT
IFICADAS DE ESCRITURA NÚMER
O 74,577.
1.-COPIAS COTEJADAS Y CERT
IFICADAS DE ESCRITURA PÚBLI
CA 75,885.

JEFE OFICIALIA DE PARTES
LIC CEBALLOS MONDRAGON CLAUDIA
JFRM
biQ4QpSohdcKyFrAENx81A==

AUTORIZACIONES

En términos de los artículos 2500 y 2501 del Código Civil vigente en el Estado de Baja California Sur (el "CC"), nombro como **MANDATARIOS JUDICIALES** a los Licenciados en Derecho **Alejandro Gracia Gómez** *–cédula profesional 1321398–*, **Jesús Efraín Durán Cortez** *–cédula profesional 12480853–* y **Marco Antonio Casillas Trasviña** *–cédula profesional 12384405–* a quienes autorizo, de manera enunciativa más no limitativa, para ofrecer y desahogar pruebas, articular y absolver posiciones, interrogar a testigos y peritos, interponer todo tipo de recursos, incluso el de amparo, señalar bienes para embargo y ejecutar todo tipo de actos jurídicos para perfeccionarlo, así como para realizar todo tipo de actos jurídicos tendientes a impulsar el presente procedimiento, comprometiéndome a ratificar el mandato que en este acto se otorga, en la fecha y hora que se sirva señalar Su Señoría para tales efectos.

Asimismo, autorizo para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos, así como también para imponerse de los autos del presente juicio al Licenciado en Derecho Jairo Gallardo Zamudio.

MEDIOS ELECTRÓNICOS

Con fundamento en los últimos dos renglones del segundo párrafo del artículo 55 BIS del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur (el "CPC"), solicito la activación y autorización única y exclusivamente para consultar el expediente electrónico, a través del portal electrónico del Poder Judicial del Estado de Baja California Sur, a los siguientes nombres de usuarios previamente registrados en la base de datos correspondiente: efrain.duran@cglegal.com.mx; y casillasmarco70@gmail.com.

EXORDIO

Mediante el presente escrito, y sin que ello implique sometimiento a la jurisdicción y competencia de este H. Juzgado, vengo en tiempo y forma a dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** promovida por DANIELA VELÁZQUEZ MONTECILLO, en su carácter de **Apoderada** de **SCOTIABANK INVERLAT, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, Departamento Fiduciario, **así como en representación de MICHAEL JAMES JARRARD**; lo que procedo a realizar en los siguientes términos:

I.- CONTESTACIÓN A LAS PRESTACIONES

A) Es improcedente e infundada la prestación consistente en "la declaración judicial del derecho de las actoras como "condóminos y correspondiente obligación" de esta demandada, de rendirles cuentas sobre la administración dentro del **CONDOMINIO MAESTRO TURÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO "COSTA PALMAS"**, de conformidad con los argumentos que se expondrán a lo largo del presente escrito de contestación de demanda, mismos que solicito tener aquí por insertos a fin de evitar incurrir en repeticiones ociosas, para todos los efectos legales a que haya lugar.

B) También es improcedente fincar condena a esta demandada a rendirles cuentas detalladas y exactas sobre la administración del **CONDOMINIO MAESTRO TURÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO "COSTA PALMAS"**, de conformidad con los argumentos que se expondrán a lo largo del presente escrito de contestación de demanda, mismos que solicito tener aquí por insertos a fin de evitar incurrir en repeticiones ociosas, para todos los efectos legales a que haya lugar, en cuanto refiere a:

b.1).- El apartado 2, **inciso A** denominado "Modificaciones y Actas de Asambleas del Condominio Maestro Costa Palmas" y lo relacionado en los sub incisos I al VIII;

b.2).- El diverso **inciso B**, denominado "Información Financiera del Condominio Maestro Costa Palmas", y lo relacionado en los sub incisos I al XIII;

b.3).- El **inciso C,** denominado "Otros documentos relacionados con el Condominio Maestro Costa Palmas", y lo relacionado en los sub incisos XIV al XXVI; y

b.4).- El **inciso D**, denominado "Costa Palmas Master HOA, A.C. Información Corporativa y Bancaria", y lo relacionado en los sub incisos XXVII al XXXIV.

C) Igualmente resulta improcedente el pago de los gastos y costas judiciales originados por la tramitación del presente juicio.

II.- CONTESTACIÓN A LOS HECHOS

II. A.- En principio destaco que la parte actora no satisfizo las exigencias señaladas por el artículo 254 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues en el Apartado de HECHOS de la demanda, que ahora se contesta, narró de manera desordenada y confusa, diversos eventos fácticos, a la vez que formuló múltiples afirmaciones dogmáticas, apreciaciones y supuestas argumentaciones "de derecho" que por encontrarse mezcladas, causan confusión y tienden a ofuscar la inteligencia; por lo que -estimo- ante esa falta de formalidad, debió inhibirse o denegarse el trámite de dicha demanda, o por lo menos, al actualizarse dicha OSCURIDAD DE LA DEMANDA, debió prevenírsele para que aclarara ese ocurso y lo ajustara a los requisitos señalados en el precepto invocado, lo que sí, además de dificultar el trabajo de Su Señoría derivado de la falta de pericia de las hoy actoras, coloca a mi representada en un estado de indefensión ante la oscuridad de la demanda que ahora se debe contestar, por lo que, desde este momento, y en aquello que sea conducente, remitimos a la excepción de oscuridad de la demanda basada en el texto propio del documento al que procuro dar contestación.

Asimismo, se solicita a ese Juzgador que, al dictar la sentencia correspondiente en este juicio, se tome en consideración que las actoras **NO JUSTIFICAN SU LEGITIMACIÓN PARA PLANTEAR LA DEMANDA.**

Es verdad que acredita ser titular (fideicomisario) del fideicomiso traslativo de dominio en zona restringida, respecto de los lotes 23 y 24, que forman parte del **SUB-RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO "MANZANA 15 PRIVADA LOS DELFINES"** (en lo sucesivo "Sub-Condominio Manzana 15"), perteneciente al **CONDOMINIO MAESTRO TURÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO "COSTA PALMAS"** (en lo sucesivo "Condominio Maestro Costa Palmas"). Sin embargo, también resulta cierto que ello no les brinda interés jurídico, toda vez que no adjuntaron a su demanda ningún comprobante de que está al corriente en el pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias y demás cuotas de mantenimiento conforme a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Baja California Sur (la "Ley"), la Escritura Constitutiva del propio Sub-Condominio Manzana 15 y/o las resoluciones correspondientes de las Asambleas de Condóminos de dicho régimen.

En ese sentido, conforme al artículo 2, fracciones VII, XI y XI bis, y artículo 3 de la Ley, es válido afirmar que si la facultad de intervenir y votar en Asambleas, está condicionada a que estén en al corriente de sus obligaciones, con mayor razón están

obligados a justificar ese extremo, cuando ejerzan acciones contra el Régimen Condominal respectivo, sobre todo si estas acciones pueden producir cambios sustanciales en la existencia del condominio.

Además, se opone desde ahora la **FALTA DE LEGITIMACIÓN DE MICHAEL JAMES JARRARD, EN LO PERSONAL**, pues aun cuando comparece con el carácter de condómino, lo cierto es que no le corresponde directamente el ejercicio de la acción, porque hace derivar su supuesto interés jurídico del hecho de ser FIDEICOMISARIO DE DOS BIENES INMUEBLES, ubicados en el Sub-Condominio Manzana 15, y entonces, no le asiste interés para demandar conforme a las siguientes Tesis:

"Registro digital: 172762
Instancia: Primera Sala
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 12/2007
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Abril de 2007, página 95
Tipo: Jurisprudencia

FIDUCIARIA. ES LA ÚNICA LEGITIMADA PARA ACUDIR A JUICIO, A TRAVÉS DE SUS DELEGADOS, CUANDO EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO ESTÁ COMPROMETIDO EN UN ASUNTO LITIGIOSO.

Del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y los diversos 46, fracción XV, 80 y 82 de la Ley de Instituciones de Crédito, se advierte que: a) las instituciones de crédito pueden realizar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; b) la fiduciaria se obliga a cumplir con los fines del fideicomiso de conformidad con el acto constitutivo; c) para la consecución de dichos fines, la institución fiduciaria cuenta con todos los derechos y acciones requeridos para ello; d) en la práctica de las operaciones de fideicomiso, las instituciones desempañan su cometido (cumplir con los fines del fideicomiso) y ejercitan sus facultades (todos los derechos y acciones requeridos para cumplir con los fines del fideicomiso) por medio de sus delegados fiduciarios. Así, de una interpretación armónica, lógica y sistemática de lo anterior, se concluye que si los bienes fideicomitidos -sin los cuales no puede llevarse a cabo el cometido buscado-, se encuentran comprometidos en juicio, es indudable que la fiduciaria, a través de sus delegados fiduciarios, es la única legitimada para comparecer a juicio, toda vez que es la titular de todos los derechos y acciones requeridos para hacer frente al asunto litigioso, sin que obste que, de permitirlo el acto

constitutivo del fideicomiso, los delegados fiduciarios pueden otorgar los poderes correspondientes a quienes acudan a juicio a defender el patrimonio fideicomitido.

Contradicción de tesis 128/2006-PS. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 10 de enero de 2007. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Joaquín Cisneros Sánchez.

Tesis de jurisprudencia 12/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de enero de dos mil siete."

"Registro digital: 2007764
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Común, Civil
Tesis: XXVII.3o.10 C (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 11, Octubre de 2014, Tomo III, página 2852
Tipo: Aislada

FIDEICOMISO ESTABLECIDO PARA PERMITIR A LOS EXTRANJEROS UTILIZAR Y APROVECHAR INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA RESTRINGIDA. ESTOS FIDEICOMISARIOS CARECEN DE DERECHOS REALES SOBRE EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO Y, POR ENDE, DE INTERÉS JURÍDICO PARA RECLAMAR MEDIANTE EL JUICIO DE AMPARO LOS ACTOS JURISDICCIONALES QUE AFECTEN ESOS DERECHOS.

Conforme a los artículos 381, 383, 384, 385, 386, 391 y 393 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el fideicomiso es un contrato mediante el cual el fideicomitente transfiere la propiedad de parte de sus bienes o derechos a una institución fiduciaria para la realización de un fin lícito determinado, que puede redundar en beneficio de un fideicomisario. En virtud de este contrato, la institución fiduciaria adquiere la titularidad y defensa del patrimonio fideicomitido, mientras que el fideicomisario, en su caso, obtiene los provechos o remanentes del fideicomiso, sin que esto implique la adquisición de los bienes o derechos afectados. Por su parte, el artículo 11, fracción II, de la Ley de Inversión Extranjera prevé la posibilidad de que la Secretaría de Relaciones Exteriores permita la constitución de fideicomisos en beneficio de personas extranjeras, a fin de que puedan utilizar y aprovechar inmuebles localizados en la zona restringida de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta a lo largo de las playas, área en la que les está prohibido

adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas, por disposición expresa del artículo 27, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ahora bien, en congruencia con la referida restricción constitucional y con la regulación general del fideicomiso, el propio artículo 11 aclara que la utilización y aprovechamiento conferidos a los fideicomisarios extranjeros no constituirán derechos reales sobre los bienes fideicomitidos y que éstos serán adquiridos por la institución fiduciaria. De ahí que los referidos fideicomisarios extranjeros carezcan de derechos reales sobre el patrimonio fideicomitido y, por ende, de interés jurídico para reclamar mediante el juicio de amparo los actos jurisdiccionales que afecten esos derechos."

II. B.– Sin perjuicio de lo anterior, esta demandada, en ánimo de hacer más fácil la delicada tarea de impartir justicia conferida por la ley a este H. Juzgador, y haciendo un esfuerzo intelectual superior a lo normal, procederá a dar contestación a tal apartado, refiriéndose de manera concreta y específica a los hechos (entendidos en el sentido usual de las palabras como acontecimiento, suceso, o evento, humano o de la naturaleza, susceptible de provocar alguna consecuencia jurídica); afirmándolos, negándolos o haciendo las precisiones correspondientes cuando no le sean propios.

EN LA INTELIGENCIA QUE, DESDE AHORA DEBERÁN ENTENDERSE CONTROVERTIDAS -Y NEGADAS- TODAS LAS MANIFESTACIONES Y AFIRMACIONES DE LA DEMANDA que se relacionen con interpretaciones o apreciaciones subjetivas de las actoras; en cuanto involucren su percepción de algún hecho, o alguna disposición de derecho.

II. B. 1.- Es cierto que el **uno de abril de 2009,** en términos de la Escritura Pública número 58,567, volumen 1,157, pasada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, se constituyó, con todos los requisitos previstos en el CC y la Ley, el entonces llamado **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO HORIZONTAL DENOMINADO "CABO RIVIERA"**, por parte de **DESARROLLADORA LA RIBERA, S. DE R.L. DE C.V.** (en lo sucesivo "DLR"), en relación con el inmueble al que se refiere la demanda, cuyas medidas y clave catastral se describen en el hecho 1, y se recoge como confesión expresa y espontánea de las actoras, lo que se narra en el sentido de que dicha escritura constitutiva se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, y que "*además de constituirse... se formalizó el Reglamento Interno del Condominio Maestro*".

En cambio, se niega expresamente lo que afirman las actoras acerca de que "*todo ello se realizó en teoría, sustentado en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado*" pues lo cierto es que tanto la constitutiva como el Reglamento del Condominio Maestro Costa Palmas, se ajustaron en la realidad fáctica, a todos y cada uno de los requisitos enunciados por dicho cuerpo legal, así como la Constitutiva y el Reglamento correspondiente.

Asimismo, se niega que la parte actora siendo propietaria de dos unidades privativas al interior del Sub-Condominio Manzana 15, aporte "cuotas y participe proporcionalmente en los gastos del Condominio Maestro", y se destaca que ***siendo ese un hecho fundatorio de su acción, los actores no aportaron prueba alguna para justificar dicha afirmación, y desde ahora le ha precluido el derecho de aportar algún medio de convicción posteriormente***.

II. B. 2.- Es cierto que el **17 de julio de 2009**, se formalizó mediante escritura pública 58,908, volumen 1,163, ante el Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, la constitución del Sub-Condominio Manzana 15, por el que DLR, como Constituyente y propietaria de una fracción del Lote del Condominio Maestro Costa Palmas, consistente dicha fracción en 73,744.779 metros cuadrados, decidió constituir dicho Sub-Condominio Manzana 15, integrado por 64 unidades de propiedad privada denominadas "lotes", que ocuparían un total de 63,965.617 metros cuadrados; y contarían con un área común de 9,799.162 metros cuadrados, destinados a vialidad o calle, dentro del propio Sub-Condominio Manzana 15.

En general, es correcto que, al constituirse el Condominio Maestro Costa Palmas, se establecieron las características, superficie, medidas y colindancias de los propios lotes (áreas de propiedad privada), áreas comunes y sus porcentajes de proindiviso, conforme a la memoria descriptiva que se adjuntó a dicha escritura pública.

También es verdad lo que se narra en el correlativo de la demanda que se contesta, acerca de que en diversa Escritura Pública número 63,819, de fecha 4 de marzo de 2014, se asentó en su antecedente IX, lo que transcribe en ese apartado de la demanda.

II.B.3.- Igualmente es verdad que en Escritura Pública 63,819, de fecha 4 de marzo de 2014, otorgada ante el Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1 en el Estado de Baja California Sur, se celebró el Contrato de Fideicomiso entre MICHAEL JAMES JARRARD, con el carácter de fideicomisario, SCOTIABANK

INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, como fiduciaria (en lo sucesivo "Scotiabank"); y DLR como fideicomitente, respecto de los lotes de terreno número 23 y 24, ubicados en el Sub-Condominio Manzana 15, con la superficie, medidas, colindancias y claves catastrales descritas por las actoras. No obstante lo anterior, es falso que dicho fideicomiso se encuentre identificado bajo el número **239018260**, pues como Su Señoría podrá observar del simple análisis que realice de dicha documental, en ninguna de sus partes se desprende dicho número de identificación, lo que se manifiesta para los efectos legales conducentes.

En relación con el resto de las manifestaciones subjetivas vertidas en el sentido de que son aplicables al caso los artículos 8, fracción XI, 19, 35 fracción IX, 40 y 46 de la Ley, y qué deben interpretarse en el sentido que proponen las actoras, esta demandada niega desde ahora que cobren aplicación para resolver sobre las acciones deducidas, y mucho menos, que deba darse a tales preceptos el alcance al que se refieren en la demanda, y al contestar el capítulo de derecho de la demanda, se formularán los argumentos correspondientes.

II. B.4.- Es cierto que en la Escritura Pública número 67,942, de fecha 19 de febrero de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 en el Estado de Baja California Sur, se hizo constar la Modificación de la Escritura Constitutiva del RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO HORIZONTAL DENOMINADO "CABO RIVIERA", por la que cambió su denominación para quedar en lo sucesivo con la denominación "CONDOMINIO MAESTRO TURÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO COSTA PALMAS", y que también se modificó el Reglamento del Condominio Maestro Costa Palmas.

II. B.5.- En el "Hecho 5" denominado **"COSTA PALMAS MASTER HOA, A.C. administrador desde el 2020"**, las actoras afirman que el 3 de marzo de 2020, DLR firmó un documento por el que renunció a su cargo de Administradora del Condominio Maestro Costa Palmas y designó a la moral "COSTA PALMAS MASTER HOA, A.C. (en lo sucesivo "CPM"), como nueva Administradora; agregando que tal designación se fundamentó en el artículo 49 del Reglamento del propio Condominio Maestro Costa Palmas que faculta a DLR para designar unilateralmente al Administrador del Condominio Maestro Costa Palmas "*en contravención del artículo 35 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio*", exhibiendo para demostrar su dicho una copia simple de un documento y manifestando que no cuentan con el original, porque lo han solicitado de DLR sin obtener respuesta.

En relación con esa narrativa, en primer término, controvierto el alcance y valor probatorio del citado documento, pues carece de toda eficacia, al tratarse de una copia fotostática simple, que en atención a los avances tecnológicos puede ser fácilmente alterada, además que tampoco señala de qué forma la habría obtenido, ni quien se la habría proporcionado.

Sin perjuicio de lo anterior, esta demandada **DESTACA** que lo afirmado acerca de que el artículo 49 del Reglamento del Condominio Maestro Costa Palmas, contraviene el diverso 35 de la citada Ley, **ES UNA AFIRMACIÓN AJENA A LA LITIS PLANTEADA EN ESTE JUICIO**, pues las actoras no demandaron la nulidad de dicho Reglamento, por lo que este H. Juzgado no puede ni debe pronunciarse en relación con ese supuesto argumento.

II. B.6.- En el **"Hecho" número 6 de la demanda** que se contesta, intitulado "RATIFICACIÓN DE ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO", las actoras refieren distintos eventos, como son:

a).- Que en fecha 20 de agosto de 2024, se otorgó la Escritura Pública número 75,885, ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1 en el Estado de Baja California Sur, por la que protocolizó el Acta de Asamblea General Ordinaria Anual de condóminos del Condominio Maestro Costa Palmas; y que en tal asamblea se ratificó a CPM, como Administrador de dicho Condominio Maestro Costa Palmas.

Este hecho no se controvierte y resulta cierto.

b).- Que esta demandada actúa como Administradora del Condominio Maestro Costa Palmas, aplica y hace valer el Reglamento de dicho Régimen Condominal, y ejecuta actos de gestión, control, cobros y regulación de las Unidades de Propiedad Exclusiva, Áreas Comunes, copropiedad e indivisos y, por tanto, tiene legitimación pasiva "ad processum" y "ad caussam" para responder por la aplicación de dicho Reglamento.

Tales afirmaciones, se controvierten de manera expresa y SE NIEGA que mi mandante tenga legitimación pasiva ad processum y ad caussam, porque lo cierto es que esta demandada no tiene dicha legitimación pasiva.

En efecto, el Condominio Maestro Costa Palmas, desde su constitución y en términos del Reglamento que lo rige (cuya validez no ha sido cuestionada en este juicio y, por tanto, no puede juzgarse su legalidad, ni este juzgador puede examinar ese tema en congruencia con la litis planteada) SE INTEGRA EXCLUSIVAMENTE POR DLR y los Administradores de cada Sub-Régimen Condominal.

Mi representada es Administradora de dicho Condominio Maestro Costa Palmas, y no guarda relación o vínculo alguno con las actoras, pues no administra recursos que le sean aportados por dichas demandantes; sino que sólo está obligada a rendirle cuenta a los "socios" o condóminos del propio Condominio Maestro Costa Palmas, cuyos recursos son propios y exclusivos de dicho Condominio Maestro Costa Palmas.

De tal suerte las actoras carecen de interés jurídico para solicitar que esta Administradora del Condominio Maestro Costa Palmas les rinda cuentas, pues aún si se tomara en cuenta lo manifestado en el sentido de que aportan cuotas destinadas al mantenimiento de dicho Condominio Maestro, en proporción al "indiviso" general, como quiera no se surte entre CPM, una relación similar al mandato (como pretenden las actoras) y en todo caso, al tener dichas actoras el carácter de condóminas en el Sub-Condominio Manzana 15; la legitimación pasiva de la que hablan en su demanda, se actualizaría únicamente ante la Administradora de ese Sub-Condominio.

c).- Que la lectura de esa acta de Asamblea -según sus apreciaciones subjetivas- permite advertir que sólo comparecieron a la reunión esta demandada y los Administradores de cada Sub-Condominio con el carácter de "Delegados Votantes" como representantes de todos los condóminos de los distintos Sub-Regímenes, y con la sola comparecencia de dichos representantes se tuvo por integrado el 100% del indiviso general, y que esto se demuestra con las listas de asistencia anexa a dicha Acta y que con ello se lesiona el derecho de las actoras y de "todos los condóminos" para participar directamente en las asambleas y votar a favor o en contra de cada resolución.

En relación con lo anterior esta demandada destaca que las actoras no señalan ni invocan alguna deficiencia de índole formal o material, en relación con la convocatoria para la celebración de la Asamblea, su publicación, o el plazo señalado para realizarla, por lo que, en tales extremos, se entiende que han consentido y se encuentran conformes con tales formalidades.

Asimismo, esta demandada subraya el hecho de que los hipotéticos "VICIOS" a los que se refieren las actoras (en el segmento al que refiere este inciso) sólo se relacionan con la legalidad de su instalación, por una supuesta "falta de quórum", la cual es inexistente, pues las propias actoras se encargan de demostrar (con sus manifestaciones que se recogen con el carácter de confesional expresa y espontánea, y con la documental pública consistente en copia certificada de la Escritura Pública 75,885 que aportan adjunta a su demanda) y la lista de asistencia a la que ellas mismas se refieren, que en la Asamblea asistieron el 100% de los titulares de derechos EN EL CONDOMINIO MAESTRO COSTA PALMAS.

De ahí que, dicha Asamblea se ajustó estrictamente a los artículos 3, 5, fracción VIII y XLVII, XLIX y LIV, 6, 8, 10, 11, 16, 37, 39, 43, 44, 49, 51 y 67 al 77 del REGLAMENTO DEL CONDOMINIO MAESTRO COSTA PALMAS, en relación con las disposiciones de la Escritura Constitutiva de ese Condominio, y con los diversos 2, fracciones VI, VIII, IX, XIV y XV, 3, 13, 32 párrafo cuarto, 35 y particularmente, 61 bis, 61 Ter, 61 Quater y demás relativos de la Ley, en cuanto regulan a los Condominios Turísticos Residenciales como lo es el Condominio Maestro Costa Palmas, cuya aplicación debe prevalecer conforme al principio de especialidad de la Ley.

d).- Que la presentación del balance durante la Asamblea no es completa, al no mostrar un "estado detallado" ni los recibos de cuotas cobradas durante el período correspondiente, el saldo existente en los depósitos, y un detalle y soporte de los gastos efectuados en el Condominio Maestro "de acuerdo con los artículos 49 y 51 Reglamento del Condominio Maestro" (sic).

Se niega que las actoras tengan derecho de formular tales planteamientos y también incurren en un exceso en el pedir, al respecto se destaca que las actoras no tienen legitimación ni derecho para cuestionar u objetar la aprobación de los Estados Financieros del Condominio Maestro Costa Palmas, porque solo son titulares de derechos en los Lotes 23 y 24, que son integrantes del Sub-Condominio Manzana 15, cuyo Delegado Votante en la Asamblea, no cuestionó ni objetó en ese sentido dicha aprobación, y en todo caso, su acción y reclamaciones tendrían que dirigirlas al Administrador del Sub-Condominio Manzana 15.

e).- Que el presupuesto proyectado para "el año entrante" (no precisa a qué año se refiere) se exhibió de manera incompleta, sin desglosar con claridad el destino específico de las cuotas que deberán cubrir los condóminos; y que -según sus cuentas- atendiendo al

porcentaje de indiviso que corresponde al Sub-Condominio Manzana 15, donde tiene sus lotes, resulta excesivo, por lo que tal presupuesto carece de claridad y transparencia toda vez que los cálculos no coinciden, ni el Administrador detalla cómo llego a esos números o porqué se está cobrando más de lo debido.

También se niega que las actoras tengan derecho de formular tales planteamientos, y también incurren en un exceso en el pedir, y al respecto se destaca que las actoras no tienen legitimación ni derecho para cuestionar u objetar la aprobación del presupuesto de gastos del Condominio Maestro Costa Palmas, porque solo son titulares de derechos en los Lotes 23 y 24, integrantes del Sub-Condominio Manzana 15, cuyo Delegado Votante en la Asamblea, no cuestionó ni objetó en ese sentido dicha aprobación y en todo caso, su acción y reclamaciones tendrían que dirigirlas al Administrador de ese Sub-Condominio Manzana 15.

II. B.7.- En el apartado 7 del Capítulo de "Hechos" de su demanda, denominado **"OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR"**, las actoras no se refieren a un hecho concreto y específico, sino que:

II. B.7.1.- En un primer apartado formulan diversas apreciaciones e interpretaciones subjetivas, acerca de las obligaciones que según el artículo 40 de la citada Ley, se imponen al Administrador de un Régimen de Condominio, así como igualmente lo hacen respecto a los artículos 2460 al 2490 del CC; mismos preceptos que transcribe en su demanda.

A propósito de lo anterior, esta demandada no controvierte que, eventualmente, tales preceptos legales puedan establecer o no, diversas obligaciones para el Administrador del Régimen de un Condominio Maestro, y que la relación existente entre dicho Administrador General, para con ese Régimen Condominal y su Asamblea, pueda considerarse similar a un mandato.

Sin embargo, es inexacto que dicha relación de mandato, se actualice con relación a las actoras, pues no son titulares de algún derecho en el propio Condominio Maestro Costa Palmas, sino sólo con relación al Sub-Condominio Manzana 15 en que se encuentran ubicados los bienes objetos del fideicomiso al que ellas mismas se refieren.

II. B.7.2.- En otro apartado, nuevamente, las actoras formulan diversas apreciaciones e interpretaciones subjetivas, acerca de las obligaciones que según los

artículos 37, 49 y 51 del Reglamento del Condominio Maestro Costa Palmas, se imponen al Administrador de dicho Condominio Maestro Costa Palmas.

En relación con dichas afirmaciones esta demandada no controvierte que esas disposiciones estén vigentes y establezcan, diversas obligaciones para el Administrador del Régimen de un Condominio Maestro, y que la relación existente entre dicho Administrador General, para con ese Régimen Condominal y su Asamblea, pueda considerarse similar a un mandato.

Sin embargo, es inexacto que dicha relación de mandato, se actualice con relación a las actoras, pues no son titulares de algún derecho en el propio Condominio Maestro Costa Palmas, sino sólo con relación al Sub-Condominio Manzana 15 en que se encuentran ubicados los bienes objetos del fideicomiso al que ellas mismas se refieren.

LO CIERTO ES QUE esta demandada ha cumplido con todas esas obligaciones ante la Asamblea de Condóminos del Condominio Maestro Costa Palmas y, por ende, no puede considerarse que hubiera incumplido sus obligaciones legales y reglamentarias.

Las propias actoras así lo reconocen al afirmar que en la Asamblea protocolizada en la Escritura Pública número 75,885, estuvo presente el 100% de los Administradores de los Sub-Regímenes en Condominio, y como ya se expuso, previamente medió convocatoria, hubo Quórum, y se respetó el derecho de votación de todos los Delegados Votantes, habiéndose aprobado las resoluciones acordadas, habiéndose entregado a cada uno de ellos los estados de cuenta respectivos y la propuesta de presupuesto de egresos respectiva, así como toda la información relacionada con esos tópicos, debiendo destacarse nuevamente que las actoras no tienen legitimación para pedir esa información, pues dicha asamblea se desahogó en estricto apego a las normas legales y reglamentarias antes citadas.

II. B.7.3.- En un tercer segmento del propio apartado, de nuevo, las actoras formulan diversas apreciaciones e interpretaciones subjetivas, acerca de las obligaciones que -según ellas- derivan de los artículos 32 bis y 40 de la invocada Ley, para los Administradores de un Régimen Condominal, y afirman que esta demandada no ha satisfecho esos deberes.

SE NIEGA dicha afirmación y esta demandada afirma que ha venido cumpliendo cabalmente con las obligaciones que le corresponden, apegándose estrictamente a los artículos 3, 5, fracción VIII y XLVII, XLIX y LIV, 6,8, 10, 11,16, 37, 39, 43, 44, 49, 51 y 67 al 77 del REGLAMENTO DEL CONDOMINIO MAESTRO COSTA PALMAS, en

relación con las disposiciones de la Escritura Constitutiva de ese Condominio Maestro Costa Palmas, y con los diversos 2, fracciones VI, VIII, IX, XIV y XV, 3, 13, 32 párrafo cuarto, 35 y particularmente, 61 bis, 61 Ter, 61 Quater y demás relativos de la Ley, en cuanto regulan a los Condominios Turísticos Residenciales, como lo es el Condominio Maestro Costa Palmas, cuya aplicación debe prevalecer conforme al principio de especialidad de la Ley.

Lo anterior se demuestra con la documentación que se adjunta a esta contestación, consistente en las convocatorias, actas de asamblea, listas de asistencia y recibos firmados por los Administradores de todos los Sub-Regímenes, correspondientes a los años 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025 que se adjuntan a esta contestación en calidad de ***ANEXO TRES***, ***ANEXO CUATRO***, ***ANEXO CINCO***, ***ANEXO SEIS***, ***ANEXO SIETE*** y ***ANEXO DOS***, respectivamente.

Además, se destaca que es errónea la interpretación de los artículos 2, 32 bis y 40 de la Ley, efectuada por las demandantes; pues soslaya que tales preceptos legales son inaplicables cuando se trata de un RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO, habida cuenta que el diverso 32, de dicho Ordenamiento facultaba al Constituyente del Condominio Maestro Costsa Palmas (DLR) para establecer normas especiales en relación con el funcionamiento, operación y administración del propio régimen maestro y, en ejercicio de esa facultad, desde su Escritura Constitutiva y sus modificaciones, así como en términos del Reglamento del propio Condominio Maestro Costa Palmas, se dispuso la forma en que habría de operar el mismo.

En el mismo sentido, debe entenderse que esta demandada no tenía obligación alguna de convocar a las actoras a las Asambleas de Condóminos del Condominio Maestro Costa Palmas, o darles participación en ellas, ni entregarles alguna información contable, financiera, corporativa o de cualquier índole, relacionada con el propio Condominio Maestro Costa Palmas; reiterando que, en todo caso, esa información deberían obtenerla por conducto del Administrador del Sub-Condominio Manzana 15 donde se ubican los lotes que tienen en fideicomiso, por lo que no opera la pretendida reversión de las cargas probatorias a la que aluden en su demanda.

II. B.7.4.- Por último, en el apartado que se contesta, las actoras refieren que las Asambleas del Condominio Maestro Costa Palmas no satisfacen las exigencias de los artículos 2 y 32 bis fracción III de la Ley, porque en ellas no son convocados la totalidad de los condóminos y se rinden cuentas ambiguas, además que se incumple lo dispuesto en

el sentido de que las votaciones deben ser de forma nominal y directa, sin que se esté en el caso del diverso 40 de dicho Ordenamiento, además que está prohibido que el Administrador represente en asamblea a condómino alguno.

En relación con tales afirmaciones esta demandada nuevamente reitera que dichas interpretaciones y apreciaciones de carácter subjetiva, resultan erróneas, porque tales dispositivos son aplicables solamente a las Asambleas de Condóminos distintas de un REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO, reguladas, en el caso, por los artículos 2, fracciones VI, VIII, IX, XIV y XV, 3, 13, 32 párrafo cuarto, 35 y particularmente, 61 bis, 61 Ter, 61 Quáter y demás relativos de la Ley, habida cuenta que el citado 32 de dicho Ordenamiento, faculta al Constituyente del Condominio Maestro Costa Palmas (DLR) para establecer normas especiales en relación con el funcionamiento, operación y administración del propio régimen maestro y en ejercicio de esa facultad, desde su Escritura Constitutiva y sus modificaciones, así como en términos del Reglamento del propio Condominio Maestro Costa Palmas, se dispuso la forma en que habría de operar el mismo.

En ese mismo sentido, se controvierte lo que afirman las actoras acerca de que las Asambleas de Condóminos del Condominio Maestro Costa Palmas, incurren en prácticas contrarias a la Ley, y que el artículo 5 del Reglamento del propio Condominio Maestro Costa Palmas, contraviene el 32 bis fracción III, de la propia Ley.

LO CIERTO ES QUE -SE INSISTE- dichas Asambleas y Reglamento se ajustan estrictamente al marco normativo aplicable al caso, y al margen de ello, EN EL CASO NO SE IMPUGNÓ LA NULIDAD DE UNAS U OTRO, por lo que, si su validez no ha sido cuestionada en este juicio, este H. Juzgado se encuentra impedido legalmente para juzgar su legalidad, ni puede examinar ese tema en congruencia con la litis planteada.

II. B.8.- En el apartado 8 del capítulo de "Hechos" intitulado **"CORREOS ELECTRÓNICOS 2021"** de la demanda que se contesta, las actoras afirman que ante la -supuesta- falta de claridad respecto a las finanzas del Condominio Maestro Costa Palmas, "varios condóminos" (sin especificar quienes) se organizaron para exigir del Administrador CPM la entrega de cuentas puntuales sobre los estados financieros, presupuestos y gastos de sus "cuotas condominales" y que la "vocera" de su organización había sido LINDA JOAN EDGE.

Ese hecho, en la parte a que se alude en esta contestación de demanda, NO SE AFIRMA NI SE NIEGA, pues no se trata de actos propios de mi mandante, o de eventos que puedan constarle por conducto de esta representación legal. Aunado a lo anterior, cabe destacar que las supuestas comunicaciones son de un tercero que no forma parte dentro del presente juicio y, por lo tanto, son ajenas a la litis, en consecuencia, Su Señoría no deberá tomar en consideración circunstancias o hechos, ni mucho menos valorar documentos que sean ajenos a lo que se dirime dentro de la presente causa.

Apoya lo anterior la Jurisprudencia I.6o.C. J/34, del Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible a página 1236, Tomo XV, Marzo de 2002, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, registro digital 187488, del rubro y texto siguiente:

> ***"LITIS, LA INTRODUCCIÓN DE ARGUMENTOS QUE NO FORMAN PARTE DE LA, RESULTAN INOPERANTES.***
>
> *Desde el punto de vista estrictamente jurídico, el juzgador tiene el deber de tramitar las controversias que se le planteen, limitándose a tomar en cuenta únicamente los asertos que en los momentos procesales oportunos las partes expongan y* ***está obligado a resolver solamente los puntos que sean materia de la disputa, esto es, aquellos que conformen la litis pues no puede ir más allá de los argumentos debatidos****; afirmar lo contrario, sería terminar con la seguridad jurídica que es uno de los puntales primordiales que establece el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; en consecuencia, el Tribunal Colegiado de Circuito se encuentra impedido para abordar su estudio, toda vez que a la Sala de apelación no se le da oportunidad de conocer y, en su caso, de pronunciarse respecto de ellos."*
>
> **[El subrayado y resaltado es propio del suscrito]**

Por otra parte, y sin perjuicio de lo manifestado con anterioridad, **ES FALSO** que SYLVANA DIEGO, contara con facultades legales de representación para comprometer a mi representada; debiendo destacarse que las impresiones o documentos que adjuntan a su demanda, y a las cuales denominan ***"cadena de correos electrónicos "2021 COSTA PALMAS MASTER CONDOMINUM DUES"*** comprendidos del 17 de junio al 16 de julio de 2021, supuestamente sostenidos entre Linda Joan Edge y Sylvana Diego, aun con su traducción; carecen del alcance y eficacia probatoria que las actoras le atribuyen.

Lo anterior porque:

1.- Esa supuesta "cadena de correos" es ajena a las actoras y carece de firma electrónica avanzada, y no existe evidencia de que la emisora hubiera utilizado sus claves; ni hay elementos para considerar que se usó un sistema de información programado por la propia emisora (o alguien actuando en su nombre) para operar automáticamente.

2.- Tampoco hay certeza de que, previamente al envío del correo electrónico, existió un acuerdo entre emisor y receptor, fuera de controversia (o habiéndola) ésta haya sido superada, en el cual, hayan establecido, a través de cuáles cuentas de correo electrónico se comunicarían con absoluta certidumbre de tratarse efectivamente de las partes (identidad);

3.- Ni hay certeza de que el correo electrónico supuestamente recibido por el destinatario, fue emitido por un intermediario, se haya dado acceso al destinatario a algún método para identificar que el emisor realmente mandó el correo y lo reconoce como propio.

4.- Ante la ausencia de dicha firma electrónica avanzada, o firma electrónica simple, y considerando las deficiencias antes anotadas, al tratarse de meras impresiones o copias (carentes de alguna certificación de autoridad o fedatario, que se habrían extraído sin asistencia de algún perito en materia de informática) dichas constancias se asimilan a copias simples, cuya fiabilidad es dudosa, por ser susceptibles de una fácil alteración o modificación.

5.- Tales documentos pudieran derivar de lo que usualmente en el lenguaje popular, se denomina "hackeo" cuyo significado se traduce en la posibilidad de acceder, alterar o intervenir de manera no autorizada un sistema, red, o dispositivo informático, o derivada de lo que también se denomina "phishing" que es una técnica de ingeniería en la que ciberdelincuentes suplantan la identidad de empresas, bancos, organismos públicos o personas físicas.

Al respecto son aplicables las siguientes tesis jurisprudenciales:

"Registro digital: 2021967
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil, Común
Tesis: III.2o.C.46 K (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 77, Agosto de 2020, Tomo VI, página 5997

Tipo: Aislada

CORREOS ELECTRÓNICOS. REGLAS PARA DETERMINAR LA IDENTIDAD DE SU EMISOR Y RECEPTOR CONFORME AL CÓDIGO DE COMERCIO.

Del título segundo, denominado "Del comercio electrónico", particularmente de los numerales 89 a 102, en relación con los artículos 80 y 1298-A, todos del Código de Comercio, es posible advertir que la validez de la información contenida en un mensaje de datos (como lo son los correos electrónicos), esto es, su valor como prueba, no puede negarse por ese solo hecho (ser un mensaje de datos). En cualquier caso, tales mensajes podrán ser utilizados como medio probatorio en toda diligencia ante autoridad legalmente reconocida, sin conllevar esto, por sí, su eficacia demostrativa; asimismo, los mensajes de datos surten los mismos efectos jurídicos que la documentación impresa, siempre y cuando se ajusten a las formalidades que, en cada caso concreto, pudiera establecer el Código de Comercio. Así, en lo estrictamente relativo a los correos electrónicos, en juicio, se presumirá proveniente de quien se ostenta como su emisor: 1) si hay evidencia en torno a haber utilizado sus claves; o, bien, 2) si hay elementos para considerar que se usó un sistema de información programado por el emisor o en su nombre para operar automáticamente. Asimismo, se considerará que un correo electrónico fue enviado por quien se ostenta emisor y, por tanto, el receptor puede actuar como corresponda, cuando: 1) previamente al envío del correo electrónico, existió un acuerdo entre emisor y receptor, fuera de controversia o habiéndola ésta haya sido superada, en el cual, hayan establecido, por ejemplo, a través de cuáles cuentas de correo electrónico se comunicarían con absoluta certidumbre de tratarse efectivamente de las partes (identidad); o, 2) cuando el correo electrónico recibido por el destinatario resulta de actos de un intermediario, quien le haya dado acceso al destinatario a algún método utilizado por el emisor para identificar el correo como propio; en este orden, de haber controversia en el juicio en torno a la existencia de este "método", ello deberá probarse por quien afirme la intervención de las partes en la comunicación por correo. Así, cuando en un caso la actora afirma en su demanda inicial que en el intercambio de correos electrónicos intervinieron las partes y la enjuiciada lo niega en su contestación, sin haber comprobación de un procedimiento previo establecido por las partes para dilucidar la identidad de quienes intervinieron en ellos, corresponde a la accionante probar su afirmación, en términos del numeral 1194 del Código de Comercio, a fin de tener dichos correos electrónicos, eficacia probatoria positiva para su pretensión litigiosa.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 373/2019. Desingep, S. de R.L. de C.V. 5 de diciembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Alberto Miguel Ruiz Matías. Secretario: Shelin Josué Rodríguez Ramírez.

Esta tesis se publicó el viernes 14 de agosto de 2020 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación."

"Registro digital: 2002142
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.4o.C.19 C (10a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIV, Noviembre de 2012, Tomo 3, página 1856
Tipo: Aislada

DOCUMENTOS Y CORREOS ELECTRÓNICOS. SU VALORACIÓN EN MATERIA MERCANTIL.

La doctrina explica que en la época contemporánea cuando se habla de prueba documental no se puede pensar sólo en papel u otro soporte que refleje escritos perceptibles a simple vista, sin ayuda de medios técnicos; se debe incluir también a los documentos multimedia, es decir, los soportes que permiten ver estos documentos en una computadora, un teléfono móvil, una cámara fotográfica, etcétera. En varios sistemas jurídicos se han equiparado totalmente los documentos multimedia o informáticos, a efectos de valoración. Esa equivalencia es, básicamente, con los privados, y su admisión y valoración se sujeta a requisitos, sobre todo técnicos, como la firma electrónica, debido a los problemas de fiabilidad de tales documentos, incluyendo los correos electrónicos, ya que es posible falsificarlos e interceptarlos, lo cual exige cautela en su ponderación, pero sin desestimarlos sólo por esa factibilidad. Para evitar una pericial en informática que demuestre la fiabilidad del documento electrónico, pero complique su ágil recepción procesal, el juzgador puede consultar los datos técnicos reveladores de alguna modificación señalados en el documento, aunque de no existir éstos, atenderá a la posibilidad de alteración y acudirá a la experticia, pues el documento electrónico puede quedar en la memoria RAM o en el disco duro, y podrán expedirse copias, por lo que para comprobar el original deberán exhibirse documentos asistidos de peritos para su lectura. Así es, dado que la impresión de un documento electrónico sólo es una copia de su original. Mayor confiabilidad merece el documento que tiene firma electrónica, aunque entre esa clase de firmas existe una gradación de la más sencilla a la que posee mayores garantías

técnicas, e igual escala sigue su fiabilidad, ergo, su valor probatorio. Así, la firma electrónica avanzada prevalece frente a la firma electrónica simple, ya que los requisitos de producción de la primera la dotan de más seguridad que la segunda, y derivan de la Ley Modelo de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional sobre las Firmas Electrónicas. Esta propuesta de normatividad, al igual que la diversa Ley Modelo sobre Comercio Electrónico, fue adoptada en el Código de Comercio, el cual sigue el criterio de equivalencia funcional que busca equiparar los documentos electrónicos a los tradicionales elaborados en soporte de papel, mediante la satisfacción de requisitos que giran en torno a la fiabilidad y trascienden a la fuerza probatoria de los mensajes de datos. Por ende, conforme a la interpretación de los artículos 89 a 94, 97 y 1298-A del Código de Comercio, en caso de que los documentos electrónicos reúnan los requisitos de fiabilidad legalmente previstos, incluyendo la existencia de una firma electrónica avanzada, podrá aplicarse el criterio de equivalente funcional con los documentos que tienen soporte de papel, de manera que su valor probatorio será equivalente al de estos últimos. En caso de carecer de esa firma y haberse objetado su autenticidad, no podrá concedérseles dicho valor similar, aunque su estimación como prueba irá en aumento si en el contenido de los documentos electrónicos se encuentran elementos técnicos bastantes, a juicio del juzgador, para estimar altamente probable su autenticidad e inalterabilidad, o bien se complementan con otras probanzas, como la pericial en informática que evidencie tal fiabilidad. Por el contrario, decrecerá su valor probatorio a la calidad indiciaria si se trata de una impresión en papel del documento electrónico, que como copia del original recibirá el tratamiento procesal de esa clase de documentos simples, y se valorará en conjunto con las restantes pruebas aportadas al juicio para, en función de las circunstancias específicas, determinar su alcance demostrativo.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 512/2012. Litobel, S.A. de C.V. 13 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco J. Sandoval López. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo."

[El subrayado es propio del suscrito]

Sin perjuicio de lo anterior, el suscrito en representación de la demandada, REITERA que al carecer de legitimación e interés jurídico las actoras (como se ha venido insistiendo en esta contestación, lo cual se pide que se tenga reiterado como si a la letra se insertara) por no formar parte de la Asamblea del Condominio Maestro Costa Palmas que administra mi representada; como quiera habría resultado improcedente proporcionar la hipotética información solicitada por la supuesta solicitante.

Además, es inexacto que la existencia de esos hipotéticos correos electrónicos, permita arribar a la conclusión que afirman las actoras en su demanda, en el sentido de que "desde el año 2021 los condóminos del Subrégimen M15" mantuvieron correspondencia electrónica con mi mandante pues lo cierto es que esa supuesta "cadena de correos" carece de toda validez, como fue explicado anteriormente.

II. B.9.- En el apartado 9, del capítulo de "Hechos" intitulado **"CORREOS ELECTRÓNICOS 2024"** de la demanda que se contesta, las actoras afirman que LINDA JOAN EDGE supuestamente mantuvo correspondencia electrónica con el suscrito, desde el 12 de agosto hasta el 11 de septiembre de 2024, no obstante, cabe destacar que las supuestas comunicaciones provienen de un tercero que no forma parte dentro del presente juicio y, por lo tanto, son ajenas a la litis, en consecuencia, Su Señoría no deberá tomar en consideración circunstancias o hechos, ni mucho menos valorar documentos que sean ajenos a lo que se dirime dentro de la presente causa, solicitando se me tenga aquí por inserto el criterio jurisprudencial citado al inicio del punto número **II. B.8.**, a fin de evitar incurrir en repeticiones ociosas e innecesarias, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Sin perjuicio de lo anterior, esa afirmación se controvierte porque:

II.B.9.1.- Resulta falso que la supuesta existencia de las impresiones (copias) de diversos correos electrónicos en que -aparentemente- habrían participado aquella persona y el suscrito, de noticia cierta, plena y evidente de que exista alguna obligación de mi representada de proporcionarle -a ella o a cualquier otro condómino de algún otro Sub-Régimen Condominal- alguna información contable, financiera, corporativa o de cualquier índole, pues SE INSISTE ninguno de ellos tiene interés o legitimación para pedirla, por no ser parte integrante de la Asamblea del Condominio Maestro Costa Palmas (se pide que en este apartado se tengan reiteradas como si aquí se reprodujeran, las razones que ya fueron invocadas en esta contestación).

Sin perjuicio de lo anterior, y a propósito de esa supuesta cadena de correos 2024, mi mandante también argumenta que carecen del alcance y eficacia probatoria que las actoras le atribuyen, porque:

1.- Esa supuesta "cadena de correos" es ajena a las actoras y carece de firma electrónica avanzada, y no existe evidencia de que la emisora hubiera utilizado sus claves;

De tal suerte las actoras carecen de interés jurídico para solicitar que esta Administradora del Condominio Maestro Costa Palmas les rinda cuentas, pues aún si se tomara en cuenta lo manifestado en el sentido de que aportan cuotas destinadas al mantenimiento de dicho Condominio Maestro Costa Palmas, en proporción al "indiviso" general, como quiera no se surte entre CPM, y las demandantes, una relación similar al mandato y en todo caso, al tener dichas actoras el carácter de condóminas en el Sub-Condominio Manzana 15; la legitimación activa de la que hablan en su demanda, se actualizaría únicamente ante la Administradora de ese Sub-Condominio Manzana 15.

II. B.11.- En el último "Hecho" de su demanda (11) intitulado "NEGATIVA FICTA DE RENDIR CUENTAS CONFORME A LA LEY" las actoras formulan diversas apreciaciones subjetivas carentes de sustento, y refieren distintas afirmaciones e interpretaciones (a su conveniencia) acerca de que mi representada está obligada a rendirle cuentas y proporcionarles información clara y verificable sobre la administración de los recursos y bienes del Condominio Maestro Costa Palmas, aludiendo a que la negativa ficta de proporcionársela, afecta el equilibrio interno de la comunidad y contraviene los principios de responsabilidad y transparencia que impone la Ley.

Refieren también que el actor MICHAEL JAMES JARRARD no asiste personalmente a las Asambleas del Condominio Maestro Costa Palmas, porque solo se convoca a los Administradores de cada Sub-Régimen, por lo cual, no tiene conocimiento directo ni participación en las decisiones de dicha Asamblea. Y añaden que las Asambleas no se inscriben en el Registro Público, por lo que, los condóminos no tienen certeza de las resoluciones adoptadas, y que entonces, queda en estado de indefensión, por lo que se justifica la intervención de este H. Juzgado para restablecer el orden jurídico vulnerado y garantizar que la administración del Condominio Maestro Costa Palmas se conduzca conforme a derecho.

En relación con ese "Hecho", mi representada NIEGA haber incurrido en los vicios que refieren los demandantes y por el contrario AFIRMA que la negativa de proporcionarle la información que pretenden obtener (engañando a este H. Juzgado) se encuentra plenamente justificada y. es acorde a derecho, pues tanto la presentación de los Estados Financieros y la propuesta de presupuestos de gastos anuales, fueron aprobados por el órgano supremo -Asamblea- del Condominio Maestro Costa Palmas, y sólo a dicha Asamblea compete conocer dicha información, como se ha justificado ampliamente a lo largo de esta contestación.

Lo anterior se acredita con las documentales relativas a las convocatorias, actas de asamblea, listas de asistencia y demás documentos que se adjuntan a esta contestación, por lo que, son infundadas las pretensiones planteadas en la demanda y en su oportunidad deberá dictarse sentencia absolutoria a favor de mi representada, condenando a la parte actora al pago de los gastos y costas del juicio.

III.– OPOSICIÓN A MEDIDA CAUTELAR

A.- En un diverso apartado denominado **"SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAR DE INTERVENCIÓN DE CAJA"** las actoras pidieron, con fundamento en los artículos 72, 235 fracción III, al 253, 509, 538 al 546 del CPC, que:

1.- Se les concediera una medida cautelar en virtud de que ejercen una acción personal de rendición de cuentas por la administración de bienes comunes y afirmaron que tienen temor de que se oculten, o enajenen.

2.- Afirmaron -sorprendiendo la buena fe de ese H. Juzgado- que debería decretarse el secuestro de bienes, y en particular, de "la negociación", y pidieron que se designara como Interventor con cargo a la caja al Licenciado en Contaduría Pública CARLOS HUMBERTO CÁRDENAS SÁNCHEZ, y se requiriera al Administrador del Condominio Maestro Costa Palmas por la entrega de todos los documentos relativos al mismo (estados de cuenta, chequeras, libros de actas, de registro de condóminos e invitados, valores, contratos, bienes muebles e inmuebles, poderes, contabilidad, tokens, cuentas bancarias, claves interbancarias, contraseñas, caja chica, caja fuerte y en general toda documentación que obre en los archivos o tenga bajo resguardo).

3.- Indicaron que la medida debería notificarse y ejecutarse en Calle Paseo Finisterra número 135, Interior 7, Colonia Club de Golf Fonatur, **en San José del Cabo**, Los Cabos, B.C.S., domicilio fiscal de mi representada; en la "Sala de Juntas de las oficinas de seguridad dentro del Condominio Maestro Costa Palmas, en el Ejido La Ribera, Delegación Municipal de La Ribera, del propio Municipio; y en las oficinas administrativas del propio Condominio Maestro Costa Palmas, en la citada Delegación de La Ribera.

4.- Solicitaron que se decretara la medida con auxilio de la fuerza pública y rompimiento de cerraduras para que no se obstaculizara la diligencia; y que la medida era urgente para evitar el desvío o uso indebido de los recursos económicos del Condominio Maestro Costa Palmas y garantizar la transparencia, legalidad y correcta administración de

los fondos comunes, y que era procedente dicho secuestro con la finalidad de prevenir daños al patrimonio administrado y asegurar su destino lícito, porque "las reglas sobre secuestro judicial se aplican de manera general a todos los casos en que resulte necesario preservar bienes o derechos durante la sustanciación del juicio".

5.- Señalaron que el Condominio Maestro Costa Palmas "al igual que una negociación mercantil" constituye una unidad económica y administrativa que genera ingresos (cuotas) y realiza gastos comunes, bajo la gestión de un administrador, por lo que se justifica la intervención judicial ante indicios de manejo irregular o negativa de rendición de cuentas; y que el secuestro e intervención de caja, están regulados en el CPC para el caso de que se administren bienes ajenos como fincas, negocios o patrimonios colectivos aplicando las mismas reglas que contempla la legislación mercantil.

En el mismo apartado, pero en diversa sección denominada **"GIRAR OFICIO A LA COMISIÓN BANCARIA"**, las demandantes pidieron que para garantizar la efectividad del secuestro de bienes, se girara oficio a la COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, y se le requiriera que informara si se encuentran cuentas bancarias registradas a nombre de COSTA PALMAS MASTER HOA, ASOCIACIÓN CIVIL, señalando el monto que en ellas existe, y una vez identificadas, sean puestas a disposición del interventor para su administración; asimismo reiteraron que el propósito es evitar que se oculten los bienes administrados o se disponga de ellos en forma indebida; y finalmente señalaron que desconocen el valor del asunto, pero que el presupuesto de gastos aprobados para el año 2024, corresponde a la cantidad de **$85,737,826.00 (Ochenta y cinco millones setecientos treinta y siete mil ochocientos veintiséis pesos 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos)**.

B.- En el acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2025, por el que se radicó la demanda que ahora se contesta, esta H. Autoridad Judicial declaró procedente la medida con apoyo en los artículos 235, 236 y 243 del CPC (que fueron transcritos) y determinó que la medida era compatible con el derecho humano de acceso a la justicia, en congruencia con los diversos 17 Constitucional y 25 de la Convención Americana, relacionados con el 1 y 2 de la Ley, que es de orden público y "al versar sobre bienes de uso común", pero por no fundarse la solicitud en título ejecutivo, era menester fijar una garantía supuestamente prudente y racional, por la cantidad de **$278,000.00 (Doscientos setenta y ocho mil pesos 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos)**, que podría exhibirse en cualquiera de las formas previstas por las leyes aplicables, previa notificación a la actora para que la presentara.

C.- Sentado lo anterior, con fundamento en los artículos 235, 236, 238, 244, 248 y 251 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **MI REPRESENTADA SE OPONE A DICHA MEDIDA CAUTELAR, EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:**

c.1.- Este H. Juzgado debe dejar insubsistente la referida medida cautelar porque en términos del primer precepto invocado (235 fracción III) la solicitud de la medida era improcedente.

Es así porque las providencias precautorias, cuando se trata de acciones personales, solo proceden a condición (siempre que) de que ***"el deudor"*** (persona física o moral que tiene una obligación de pago o crédito) no tuviere otros bienes que aquéllos en los que se ha de practicar la diligencia y se tema que los oculte o enajene; y en congruencia con el diverso 236, del propio Ordenamiento Procesal, en todo caso, la petición de la propia medida debió proveerse ***"por cuerda separada" y en Incidente***.

Por tales motivos, el acuerdo que acogió dicha petición **RESULTA INCONSTITUCIONAL EN SÍ MISMO** al haberse emitido en el expediente principal, lo cual LÍMITA GRAVEMENTE el derecho de defensa de mi mandante, pues no habiéndose aperturado ese Incidente, se causa una situación similar a una trampa procesal que le causa incertidumbre, en la medida que se desconoce el criterio que habrá de utilizar este Juzgado, para resolver sobre su subsistencia o insubsistencia, una vez planteada; ya que según la Ley Procesal aplicable, la reclamación contra su imposición, debe tramitarse de forma incidental; pero la propia legislación dispone que la medida se debe dictar en cuaderno incidental separado que en el caso resulta inexistente.

c.2.- Además, fue incorrecto que en el auto de radicación de la demanda se concediera la medida cautelar, porque el artículo 238 del CPCBCS dispone que "El que pida la providencia precautoria deberá ***acreditar el derecho*** que tiene para gestionar y la ***necesidad de la medida*** que solicita", y esa hipótesis no fue colmada por las demandantes, toda vez que sólo justificaron ser "condóminos" del Sub-Condominio Manzana 15, que es una entidad diferente y ajena a la demandada.

Y también la aplicación de las medidas cautelares, no es automática, esto es, no basta que alguien las solicite para que la autoridad judicial necesariamente deba otorgarlas, por regla General, para que este H. Juzgado pueda decretar el secuestro de bienes e intervención de caja, se requiere de la concurrencia de determinados presupuestos, entre

los que se encuentran: (i) Debe acreditarse el derecho que tiene para gestionarla; (ii) Que se pruebe la existencia de un crédito líquido y exigible a favor del accionante; (iii) Que se tenga el temor fundado de ocultar, dilapidar, o enajenar los bienes consignados como garantía o respecto de los cuales se vaya a ejercitar la medida; (iv) Que se exprese el valor de las prestaciones o la cosa que se reclama con toda precisión; y (v) Que se exprese el desconocimiento de la existencia de bienes diversos.

En efecto, las actoras en ningún momento aportaron prueba de que son parte integrante de la Asamblea del Condominio Maestro Costa Palmas que por sus características está regulado por los artículos 2, fracciones VI, VIII, IX, XIV y XV, 3, 13, 32 párrafo cuarto, 35 y particularmente, 61 bis, 61 Ter, 61 Quater y demás relativos de la Ley, habida cuenta que el citado 32, de dicho Ordenamiento, faculta al Constituyente del Condominio Maestro Costa Palmas (DLR) para establecer normas especiales en relación con el funcionamiento, operación y administración del propio régimen maestro y en ejercicio de esa facultad, desde su Escritura Constitutiva y sus modificaciones, así como en términos del Reglamento del propio Régimen, se dispuso la forma en que habría de operar dicho Régimen Maestro, y se dispuso que dicho Condominio Maestro Costa Palmas actuaría por conducto de su Administradora y su Máximo órgano de Representación sería la Asamblea General, integrada solamente por LOS ADMINISTRADORES DE CADA SUB-RÉGIMEN, y la administradora del Condominio Maestro Costa Palmas.

De tal suerte que las actoras no justificaron el hipotético derecho del que se ostentaron titulares.

Además, las actoras **tampoco justificaron, ni siquiera de manera presuntiva, la necesidad de la medida cautelar** solicitada, pues su pretensión consistió en la rendición de cuentas por parte de mi Representada, respecto de diversa documentación contable, financiera, fiscal y corporativa, lo que eventualmente daría lugar a QUE LA SENTENCIA DE ESTE JUICIO fincara la condena de entregarles dicha información y documentos.

De tal suerte, en el caso, no se justifica que este H. Juzgado conceda la medida solicitada, ya que ello implicaría JUZGAR EL FONDO de este Juicio, desde el auto inicial, y con ello, se autorizaría DESDE AHORA, sin justificación alguna, QUE LAS ACTORAS OBTENGAN ANTICIPADAMENTE Y SIN NECESIDAD DE OBTENER SENTENCIA CON CARÁCTER DE COSA JUZGADA, LA SATISFACCIÓN DE LAS PRESTACIONES CUYA PROCEDENCIA Y MÉRITO SE ENCUENTRAN

DEBATIDAS Y QUE SERÁN MATERIA, PRECISAMENTE, DE LA CUESTIÓN DE FONDO A DEFINIR EN DICHA SENTENCIA.

Menos aún se justifica que en el auto de radicación se declare procedente la cautelar de SECUESTRO CON INTERVENCIÓN DE LA CAJA, sin que este H. Juzgado precise, en forma debidamente FUNDADA Y MOTIVADA, las razones, motivos y circunstancias que le determinaron a estimarla procedente, situación que en el caso en concreto, no acontece, pueste este H. Juzgado únicamente se limitó a hacer referencia y citar los preceptos legales que -supuestamente- fundan la procedencia de la medida, sin embargo, no basta con hacer una simple referencia o cita, sino que debe venir además, motivada con los argumentos y consideraciones correspondientes, y ante la ausencia de dichos elementos esenciales y principios constitucionales, se deja indefensa a mi representada; pues contra lo afirmado en dicho acuerdo, en el caso NO SE AFECTA EL ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL, por mucho que se aluda a que la observancia de la Ley, es de orden público e interés social.

Lo anterior es así porque no basta que en alguna parte o disposición de dicha legislación se establezca algún enunciado en ese sentido; pues LO CIERTO ES QUE **este asunto es de índole civil** (tan es así, que asumió el conocimiento este Juzgado) y precisamente por esa razón los intereses deducidos y planteados en este juicio, SON DE ÍNDOLE ESTRICTAMENTE PRIVADA, y guardan relación, estrictamente con una obligación de hacer SIMILAR A LA EXISTENTE ENTRE MANDANTE Y MANDATARIO, como reiteradamente lo dicen las actoras a lo largo de su demanda; por lo que no se justifica que se concediera dicha medida cautelar, pues el mandato también es un contrato de naturaleza estrictamente civil y privada.

Asimismo (dejando a salvo la honorabilidad de este Juzgado) fue incorrecto que en el caso se estimara procedente LA INTERVENCIÓN CON CARGO A LA CAJA, en perjuicio de mi mandante, pues **no hay riesgo económico para los intereses de las actoras, ni de algún integrante de la Asamblea del CONDOMINIO MAESTRO COSTA PALMAS,** habida cuenta de que NO ESTÁN RECLAMANDO el pago de alguna prestación de índole pecuniaria, sino el cumplimiento de una mera obligación "de hacer", como también lo dicen de manera reiterada en la demanda.

No se justifica, por otro lado, que se ordene el secuestro y la intervención con cargo a la caja, porque la demandada POR SU OBJETO SOCIAL NO TIENE FINES DE LUCRO, COMERCIALES NI PATRIMONIALES, y en cambio, existe el riesgo de

trastornar la operación normal y cotidiana de la Administración del CONDOMINIO MAESTRO, **HACIENDO PREVALECER UN INTERÉS MERAMENTE INDIVIDUAL SOBRE LOS INTERESES DE LOS PROPIETARIOS DE TODOS LOS LOTES PERTENECIENTES A CADA SUB-RÉGIMEN**, situación que, desde luego, sí va en contra del orden público e interés social.

Aún más, al concederse la medida cautelar, SE SOSLAYÓ que mi mandante NO ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL, ni se dedica al comercio, y sólo administra recursos VINCULADOS AL PRO INDIVISO GENERAL PERTENECIENTE AL CONDOMINIO MAESTRO COSTA PALMAS; esto es, que las cuotas que se le aportan en administración, son exclusivamente las que le suministran CADA UNO DE LOS SUBREGÍMENES afectos a dicho Condominio Maestro Costa Palmas, y únicamente se gastan en las áreas comunes que sirven de paso o acceso a aquéllos, y las áreas de jardines o seguridad vinculadas con esas áreas comunes, que son bien distintas de las áreas comunes y privativas pertenecientes dichos SUBREGÍMENES.

De tal suerte que, contra lo estimado en el acuerdo de admisión de la demanda, también por este motivo debió negarse la providencia a las actoras.

c.3.- Igualmente, la solicitud planteada por las actoras era improcedente porque mi mandante no está unida con ellas, por una **obligación de índole personal**, en tanto que las mismas se caracterizan o definen, tanto doctrinal como jurisprudencialmente, como la relación jurídica constituida en virtud de ciertos hechos o actos, entre dos o más sujetos, por la que uno, llamado acreedor, puede exigir del otro, denominado deudor, determinada prestación (como ocurre en relaciones de carácter crediticio, o de mutuo); y entonces, no se surte el supuesto descrito en el artículo 235 fracción III, del CPC.

Es así, pues por un lado, no hay un **vínculo directo** entre la Administradora del CONDOMINIO MAESTRO COSTA PALMAS y las actoras, ya que no tienen celebrado algún contrato ni propalado algún acto jurídico; como tampoco puede considerarse que exista un "objeto" (determinado o determinable, posible física y jurídicamente, y lícito) que diera materia al surgimiento de un deber de pago por parte de mi representada, y fuera correlativo de un derecho a recibirlo, por parte de las actoras; y mucho menos puede hablarse de que esa relación (inexistente y sin objeto) conlleve algún aspecto de patrimonialidad, del que sean titulares las actoras.

IV.– RESPECTO AL CAPÍTULO DE "DERECHO" DE LA DEMANDA

Se niega que tengan aplicación al caso las que invocan las actoras respecto a la competencia de este H. Juzgado, pues como se explicará en el capítulo posterior, ESTE ÓRGANO JUDICIAL CARECE DE COMPETENCIA PARA CONOCER DEL PRESENTE JUICIO.

También se niega que cobren aplicación los preceptos legales invocados, así como los criterios citados por las actoras en cuanto al fondo del negocio, y menos se admite que tales disposiciones y criterios deban interpretarse en la forma y con el alcance que las actoras le asignan. En cambio, se sostiene que las normas aplicables SON ÚNICAMENTE las invocadas en esta contestación.

V.– RESPECTO AL CAPÍTULO DE PRUEBAS DE LA DEMANDA

Se objetan desde ahora las documentales privadas señaladas con los numerales 4, 8, 9 y 10, consistentes en:

Copia Simple del documento que denominan "RESOLUCIONES UNÁNIMES ADOPTADAS POR DESARROLLADORA LA RIBERA, S. DE R. L. DE C. V., porque carecen de autenticación, y son meras reproducciones (al parecer) de un diverso "documento" que sería fácilmente alterable o modificable, lo cual pone en tela de duda, incluso, la existencia del hipotético documento matriz del que habría sido extraída.

Las restantes 8, 9 y 10, por tratarse de la impresión de supuestos correos electrónicos, pertenecientes (la mayoría) a una tercera persona (LINDA EDGE) y otros a la parte actora, los cuales carecen de validez por las razones apuntadas en esta contestación.

VI.– EXCEPCIONES Y DEFENSAS

1.– EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA DE PREVIO Y ESPECIAL PRONUNCIAMIENTO.

Con fundamento en los artículos 34 fracción I, 35, 36, relacionado con los diversos 156, fracciones III y IV, 163 párrafo tercero, 168 párrafo segundo, 258 fracción III, 262 y 263 del CPC, opongo ante Usted la excepción de incompetencia por declinatoria, pues

considero que el H. Juzgado que debe conocer del presente asunto es alguno de sus similares residentes en la Ciudad de San José del Cabo.

Lo anterior es así porque la controversia planteada en el presente juicio consiste en determinar si, por un lado -según la pretensión de las actoras- mi representada está obligada a rendirles cuentas; o, por el contrario -como se sostiene en esta contestación- es improcedente esa rendición de cuentas.

De ahí que, si eventualmente -caso hipotético- se dictara sentencia condenatoria, este Juzgado fincaría a mi representada una OBLIGACIÓN DE HACER, que necesariamente habría de tener ejecución (entrega material de la información reclamada) en las oficinas de mi mandante, establecidas en la Delegación de San José del Cabo, o en su caso, en la Delegación de La Ribera, cuya ubicación (de ambas) se encuentra más cercana a la Ciudad de San José del Cabo, perteneciente a este Partido Judicial.

Asimismo, debe tomarse en cuenta que el domicilio de las oficinas de esta demandada se encuentra en la ciudad de San José del Cabo, y entonces conforme a la literalidad del artículo 156 fracción IV, de la legislación procesal ya invocada, para fincar la competencia, tratándose de acciones personales, debe atenderse a **el domicilio del demandado**.

Igualmente, la competencia se surte a favor del Juez en Materia Civil con residencia en dicha localidad, porque **la acción intentada es de carácter personal -no real-** pues no se relaciona, en estricto sentido, con un bien raíz, sino únicamente con una supuesta obligación que, está por definirse, surgiría de una relación puramente personal (recuérdese que la parte actora habla de que se surte una relación similar al mandato).

Por tanto, atendiendo además a que el artículo 17 Constitucional protege el derecho de los mexicanos (personas físicas o morales) para acceder a una justicia pronta, cercana y expedita, habida cuenta además que en el Acuerdo General 007/2019, del Pleno del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado de Baja California Sur, por el que se crearon los Juzgados de Primera Instancia en Materia Civil, con residencia en San José del Cabo, se tomó en cuenta el derecho de los residentes en esta última localidad, para obtener una más eficaz impartición de la justicia.

No se opone a la incompetencia planteada, el hecho de que este Juzgado Civil se ubique en el mismo Partido Judicial, pues lo que debe prevalecer para determinar a qué

juzgador compete tramitar y resolver el asunto, es que la ejecución de la sentencia que se dicte en este juicio, habrá de tener verificativo en la Ciudad de San José del Cabo, donde se ubica no solo el domicilio de mi representada, sino que, además, los lotes 23 y 24 del actor de los cuales supuestamente deriva su legitimación activa y, además, la ubicación del Condominio Maestro Costa Palmas se encuentra en la Delegación de La Ribera, cuyo órgano de impartición de justicia más cercano es el de la ciudad de San José del Cabo.

En ese sentido, deberá darse a esta excepción un trámite de previo y especial pronunciamiento, y declararse procedente la incompetencia planteada, en la inteligencia que, si eventualmente fuera declara infundada o improcedente, no habrá lugar a la imposición de la multa prevista por el artículo 168 del Código Procesal Civil aplicable, toda vez que dicho precepto resulta inconstitucional, conforme a la siguiente Jurisprudencia:

"Registro digital: 2026485
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Undécima Época
Materias(s): Constitucional, Civil
Tesis: V.3o.C.T.8 C (11a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 25, Mayo de 2023, Tomo III, página 3003
Tipo: Aislada

ACCESO A LA TUTELA JURISDICCIONAL. EL ARTÍCULO 242 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE SONORA VIOLA DICHO DERECHO FUNDAMENTAL, AL PREVER UNA MULTA CUANDO NO PROCEDA LA DECLINATORIA DE JURISDICCIÓN.

Hechos: En un juicio de amparo indirecto la quejosa solicitó que el artículo 242 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora fuera sometido al estudio y análisis del control de regularidad constitucional, porque en la sentencia reclamada, como consecuencia de declarar infundada la excepción de incompetencia por declinatoria opuesta por la parte demandada, el tribunal responsable le impuso una multa en términos de dicho precepto.
Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que la multa a que hace referencia el artículo 242 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, contraviene el derecho fundamental de acceso a la tutela jurisdiccional establecido en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que

constituye un impedimento legal para acceder a la justicia, al desalentar e inhibir la promoción de la declinatoria de jurisdicción y condicionar injustificadamente el acceso a ésta.

Justificación: Lo anterior, porque el derecho de acceso a la justicia contenido en el artículo 17 de la Constitución General, otorga al legislador la facultad para establecer límites racionales para el ejercicio de los derechos de acción y defensa, siempre y cuando no impliquen la negación del derecho a la tutela jurisdiccional, por constituir estorbos entre los justiciables y la acción de los tribunales. Por su parte, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el amparo directo en revisión 2346/2012, analizó el artículo 1.399 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México y determinó medularmente que el establecimiento de una multa en atención al sentido en que se resuelva en lo material el recurso, constituye una traba innecesaria entre los particulares y los tribunales para acceder a plantear una pretensión de inconformidad, lo cual restringe indebidamente el derecho fundamental de pedir justicia y que la imposición de una multa para quien accede a la justicia, en el caso de que el recurso de queja resulte infundado, no puede tener un fin razonable, ya que no atiende a desalentar la interposición de recursos improcedentes, sino a cuestiones de fondo. En ese contexto, por identidad de razones, el citado artículo 242, al establecer que cuando no proceda la declinatoria de jurisdicción el promovente debe pagar una multa que le impondrá el superior, constituye un obstáculo injustificado para el acceso a la jurisdicción, lo cual no puede considerarse razonable en términos del segundo párrafo del indicado artículo 17, en tanto que la imposición de la sanción atiende al sentido en que sea resuelta en lo material la inconformidad planteada, al analizarla en cuanto al fondo, por lo que no se encuentra dirigido a inhibir la promoción de incidentes de incompetencia por declinatoria improcedentes, sino que atiende al sentido en que se resuelva la petición.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 199/2021. 30 de septiembre de 2022. Unanimidad de votos. Ponente: Cecilia Aguilera Ríos. Secretario: Lauro Moreno Ayala.

Esta tesis se publicó el viernes 26 de mayo de 2023 a las 10:31 horas en el Semanario Judicial de la Federación."

2.– EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD DE PREVIO Y ESPECIAL PRONUNCIAMIENTO.

Los apoderados legales de las actoras Scotiabank y Michael James Jarrard, justifican y supuestamente acreditan la personalidad con la que se ostentan, mediante la escritura pública número 34,522, volumen 2,098, y escritura pública número 34,289, volumen 2,080, ambas otorgadas ante la fe de la Licenciada María del Pilar García Orozco, Notario Público número 17 en el Estado de Baja California Sur.

Sin embargo, del simple análisis que Su Señoría realice de dichos instrumentos, podrá advertir que los poderes otorgados se limitan a cuestiones inherentes y/o relacionadas a un Fideicomiso identificado con el número **239018260**, y que inclusive la apoderada refiere en múltiples ocasiones dentro del escueto escrito de demanda, no obstante, de la lectura de la diversa escritura pública número 63,819, volumen 1,344, de fecha 4 de marzo del año 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragon, Notario Público número 1 en el Estado de Baja California Sur, a través de la cual se hace constar un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio en zona restringida, respecto del cual el hoy actor Michael James Jarrard es Fideicomisario, en ninguna de sus partes se desprende que dicho fideicomiso sea el identificado como Fideicomiso número **239018260**.

En ese orden de ideas, ante la incertidumbre y ausencia de un requisito fundamental y crucial, como lo es el número de identificación de un fideicomiso, no se tiene la certeza de que el Fideicomiso número **239018260**, respecto del cual se estableció la limitante en los poderes de mérito, sea el mismo que consta en la escritura pública antes descrita. Bajo esa guisa, es dable concluir que los apoderados de las hoy actoras carecen de personalidad para actuar en nombre y representación, tanto de Scotiabank como del C. Michale James Jarrard, por lo que respecta al fideicomiso otorgado en la ya referida escritura pública, en consecuencia, deberá dejarse insubsistente todo lo actuado por dichos apoderados, especialmente la presentación de la demanda, así como las por demás improcedentes e ilegales medidas cautelares concedidas por este H. Juzgado.

3.– FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSSAM, DE LA PARTE ACTORA.

Que se funda en el hecho de que según el artículo 1 del CPC, el ejercicio de las acciones civiles y su procedencia, requiere la existencia de un derecho, su violación o el desconocimiento de una obligación por parte de un tercero, e interés en el actor para deducirla; cuyos supuestos no se colman en la especie, porque acorde con lo narrado en esta Contestación, las actoras no tienen derecho de solicitar la rendición de cuentas que demandan y los actos de administración de mi mandante no lesionan su interés jurídico.

Además, MICHAEL JAMES JARRARD, en lo personal, carece de dicha legitimación porque tiene el carácter de fideicomisario, y la defensa del patrimonio de un fideicomiso, sólo corresponde a la fiduciaria, como ya se ha sostenido a lo largo de la presente contestación.

4.- FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA que se funda en el hecho de que, como se ha narrado a lo largo de esta demanda, mi representada no tiene relación jurídica o de hecho, ni obligación alguna, con las actoras, porque sólo debe rendir cuentas al Condominio Maestro Costa Palmas, y la Asamblea de Administradores del propio Régimen y los Administradores de cada Sub-Régimen.

5.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO, que se funda en que los hechos narrados en la demanda, por lo que refiere a esta compareciente, y las disposiciones legales en que pretende fundar su pretensión; devienen inaplicables al caso planteado.

6.- PLUS PETITIO (EXCESO EN EL PEDIR), que se funda en que los hechos narrados en la demanda, y las disposiciones legales invocadas para fundarla, exceden notoriamente la materia de una acción de.

7.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA, que se funda en que la demanda no se ajusta a los requisitos formales exigidos por el artículo 254 del Código Procesal Civil del Estado de Baja California Sur, consistente en que el escrito de demanda de las actoras es oscuro e impreciso, resultando confuso, inatendible e insuficiente, dificultando al suscrito la contestación tanto a sus pretensiones como a los Hechos vertidos en su demanda, lo cual vulnera el derecho de mi representada a formular una defensa adecuada en juicio, dejándome en un estado de indefensión evidente.

Sin que al efecto sean necesarios mayores argumentos o razonamientos por parte del suscrito, toda vez que, para resolver respecto de la oscuridad de la demanda de las actoras, debe atenderse al propio texto de aquélla.

Sirviendo de apoyo a lo anterior, la siguiente Tesis Aislada:

"Registro digital: 198841
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XI.3o.1 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Mayo de 1997, página 647

Tipo: Aislada

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

*El artículo 327, fracciones IV y VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, **de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudirse a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción**, pues precisamente éstos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor."*

[Lo subrayado y resaltado es propio del suscrito]

Es importante mencionar a Su Señoría que, **la oscuridad de la demanda se prevé implícitamente como una excepción dilatoria en la fracción IX del artículo 34 del CPC**. Lo anterior, toda vez que, de los artículos **34** y **35** del CPC, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción **IX** alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo **35** no ejemplifica excepciones perentorias. Como la terminología procesal da a las actividades desarrolladas por el suscrito para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción **IX** del artículo **34** del CPC. Sin que obste la circunstancia de que el artículo **256** del CPC imponga a Su Señoría el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos **254** y **255** del CPC, pues ello no impide que el suscrito pueda fundar sus excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por Su Señoría.

Sustenta lo anterior, la Jurisprudencia 1a,./J. 133/2004, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a página 257, Tomo XXI, Enero de 2005, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, registro digital 179523, del rubro y texto siguientes:

> ***OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.***
>
> *De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas,* ***resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado****. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez.*
>
> **[Lo subrayado y resaltado es propio del suscrito]**

Resultan también aplicable la tesis aislada VI.1o.C.153 C (9a.), del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible a página 1125, Libro VI, Tomo 2, Marzo de 2012, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, registro digital 160236, del rubro: "***DEMANDA. LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA SON UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE EL JUEZ NATURAL DEBE ANALIZAR DE OFICIO, PREVIO AL ESTUDIO DE FONDO, MÁXIME CUANDO SE OPONE LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).***"; y la tesis aislada XVII.2o.1 L, del Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo

Circuito, visible a página 365, Tomo I, Mayo de 1995, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, registro digital 205219, de rubro: "***EXCEPCION DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA, EN CASO DE QUE PROSPERE LA, RESULTA INNECESARIO ANALIZAR LAS CUESTIONES DE FONDO.***"

8.- LAS QUE ESTE JUZGADO ADVIERTA A PARTIR DEL PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO RELATIVO A QUE CORRESPONDE A ESTA DEMANDADA NARRAR LOS HECHOS Y A LA AUTORIDAD JUDICIAL SUBSUMIR Y JUZGAR EL DERECHO APLICABLE.

Conforme a todo lo anteriormente expuesto, para que Su Señoría pueda allegarse de todos los medios de convicción necesarios para el conocimiento de la verdad, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 288 y demás relativos y aplicables del CPC, me permito ofrecer las siguientes:

VII.- P R U E B A S

1.- LA CONFESIONAL POR POSICIONES cargo del **C. Michael James Jarrard**, consistente en las posiciones que deberá absolver en forma personal y directa, sin asistencia de representante legal, procurador o persona alguna, en virtud de tratarse de hechos personalísimos como Fideicomisario y actor de la demanda que se contesta, y quien deberá ser citada por conducto del C. Actuario adscrito a ese H. Juzgado, con la debida antelación en el domicilio señalado por él mismo, para que el día y hora que al efecto señale su Señoría, comparezca para absolver posiciones, las cuales se le formularan conforme al pliego que habrá de exhibirse oportunamente. Solicitando se cite al absolvente con el apercibimiento a que se refiere el artículo 313 del CPC, en el sentido que, si dejare de comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a su cargo, será declarado confeso de todas aquellas posiciones que previamente sean calificadas de legales.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 275, 276, 282, 286 fracción I, 288, 289, 299, 300, 301 y demás relativos y aplicables del CPC, para demostrar lo afirmado en todos y cada uno de los apartados del presente escrito de contestación de demanda.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda. La presente prueba tiene por objeto demostrar todos y cada uno de los extremos mencionados dentro de los apartados I, II, III, IV, VI y VII del

presente ocurso. Dicha prueba se considera que demostrara mis afirmaciones, por ser hechos verdaderos, directos y personales que le constan al **C. Michael James Jarrard**.

2. LA DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del **C. Michael James Jarrard**, consistente en el interrogatorio que de manera personal y directa se le formulará al momento de su desahogo, sin asistencia de representante legal, procurador o persona alguna, y quien deberá ser citada por conducto del C. Actuario adscrito a ese H. Juzgado, con la debida antelación en el domicilio señalado por él mismo, para que el día y hora que al efecto señale su Señoría, comparezca a la audiencia respectiva. Solicitando se cite al **C. Michael James Jarrard** con los respectivos apercibimientos de ley.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 299, 317 BIS, 317 TER, 317 QUÁTER y demás relativos y aplicables del CPC, para demostrar lo afirmado en todos y cada uno de los apartados del escrito de contestación de demanda.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda. La presente prueba tiene por objeto demostrar todos y cada uno de los extremos mencionados dentro de los apartados I, II, III, IV, VI y VII del presente ocurso. Dicha prueba se considera que demostrara mis afirmaciones, por ser hechos verdaderos, directos y personales que le constan al **C. Michael James Jarrard**.

3.– LA CONFESIONAL a cargo de la fiduciaria y actora **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, Departamento Fiduciario, consistente en las posiciones que deberá absolver por conducto de representante o apoderado legal con facultades suficientes, quien deberá ser citada por los conductos legales correspondientes de este H. Juzgado, con la debida antelación en el domicilio señalado por ella mismo al dar contestación a esta demanda, para que el día y hora que al efecto señale Su Señoría, comparezca para absolver las posiciones, las cuales se formularan conforme al pliego de posiciones que habrá de exhibirse oportunamente. Solicito desde este momento que se cite al absolvente con el apercibimiento a que se refiere el artículo 313 del CPC, en el sentido que, si dejare de comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a su cargo, será declarado confeso de todas aquellas posiciones que previamente sean calificadas de legales.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 275, 276, 278, 282, 286 fracción I, 288, 289, 299 y demás relativos y aplicables del CPC, para demostrar lo afirmado en todos y cada uno de los apartados correspondientes de este escrito de contestación de demanda.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda. La presente prueba tiene por objeto demostrar todos y cada uno de los extremos mencionados dentro de los apartados I, II, III, IV y VI del presente ocurso. Dicha prueba se considera que demostrara mis afirmaciones, por ser hechos verdaderos y directos que le constan a la fiduciaria y actora **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, Departamento Fiduciario.

4.– LA DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la fiduciaria y actora **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, Departamento Fiduciario, consistente en el interrogatorio que deberá responder por conducto de representante o apoderado legal con facultades suficientes, quien deberá ser citada por conducto del C. Actuario adscrito a ese H. Juzgado, con la debida antelación en el domicilio señalado por ella misma, para que el día y hora que al efecto señale su Señoría, comparezca a la audiencia respectiva. Solicitando se cite a la fiduciaria y actora **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, Departamento Fiduciario, con los respectivos apercibimientos de ley.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 299, 317 BIS, 317 TER, 317 QUÁTER y demás relativos y aplicables del CPC, para demostrar lo afirmado en todos y cada uno de los apartados correspondientes de este escrito de contestación de demanda.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda. La presente prueba tiene por objeto demostrar todos y cada uno de los extremos mencionados dentro de los apartados I, II, III, IV y VI del presente ocurso. Dicha prueba se considera que demostrara mis afirmaciones, por ser hechos verdaderos y directos que le constan a la fiduciaria y actora **SCOTIABANK INVERLAT,**

S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, Departamento Fiduciario.

5.– LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada de la escritura pública número 37,936, libro 942, de fecha 24 de julio del año 2024, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Moncada Álvarez, Notario Público número 240 de la Ciudad de México, que contiene los poderes y facultades en favor del suscrito **Javier Zavala Olivera**, como Presidente del Consejo Directivo de **Costa Palmas Master HOA, A.C**. Documento que se acompaña al presente escrito en calidad de ***ANEXO UNO***.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 275, 278, 282, 286 fracción II, 288, 291, 318 fracción I y demás relativos y aplicables del CPC.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda, teniendo por objeto acreditar la personalidad con la que se ostenta el suscrito.

6.– LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada de la escritura pública 69,788, volumen 1,660, de fecha 20 de septiembre de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragon, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, que contiene la constitución de **Costa Palmas Master HOA, A.C.** Documento que se acompaña al presente escrito en calidad de ***ANEXO TRES***.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 275, 278, 282, 286 fracción II, 288, 291, 318 fracción I y demás relativos y aplicables del CPC.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda, teniendo por objeto acreditar la legal existencia de mi representada **Costa Palmas Master HOA, A.C.**

7.– LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada de la escritura pública 76,990 volumen 2,164, de fecha 9 de junio de 2025, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragon, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, que contiene la protocolización de la asamblea general ordinaria de condóminos del Condominio Maestro Costa Palmas, celebrada en fecha 6 de marzo del año 2025, dentro de la cual, entre otros acuerdos, se aprobó la ratificación de

Costa Palmas Master HOA, A.C., como Administradora del Condominio Maestro Costa Palmas. Documento que se acompaña al presente escrito en calidad de ***ANEXO DOS***.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 275, 278, 282, 286 fracción II, 288, 291, 318 fracción I y demás relativos y aplicables del CPC.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda, teniendo por objeto acreditar la calidad de **Costa Palmas Master HOA, A.C.**, como Administradora del Condominio Maestro Costa Palmas y demás extremos planteados dentro de la presente contestación. Asimismo, dicha probanza resulta idónea para acreditar que mi poderdante cuenta con las facultades necesarias y le asiste el derecho de oponer las excepciones y defensas en los términos del presente ocurso.

8.– LAS DOCUMENTALES ofrecidas por la parte actora junto con su demanda, con excepción de las número **4**, **8**, **9** y **10**, en cuanto beneficien a mi representada, conforme al principio de adquisición procesal.

Las anteriores probanzas se relacionan con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda, teniendo por objeto acreditar la procedencia de las excepciones y defensas de mi representada. Asimismo, dichas probanzas resultan idóneas para acreditar la improcedencia de la acción de las actoras, su falta de legitimación activa y su falta de personalidad.

9.– LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada de la escritura pública número 70,418, volumen 1,703, de fecha 24 de abril del año 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragon, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, que contiene que contiene la protocolización de la asamblea general ordinaria de condóminos del Condominio Maestro Costa Palmas, celebrada en fecha 26 de marzo del año 2020. Documento que se acompaña al presente escrito en calidad de ***ANEXO TRES***.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 275, 278, 282, 286 fracción II, 288, 291, 318 fracción I y demás relativos y aplicables del CPC.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda, teniendo por objeto acreditar los extremos planteados,

así como las excepciones y defensas opuestas por mi representada. Asimismo, dicha probanza resulta idónea para acreditar que las excepciones y defensas opuestas por mi representada, en virtud de que con si alcance y valor probatorio, Su Señoría se allegará de los elementos para absolver a mi representada.

10.– LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada de la escritura pública número 71,634, volumen 1,788, de fecha 3 de junio del año 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragon, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, que contiene que contiene la protocolización de la asamblea general ordinaria de condóminos del Condominio Maestro Costa Palmas, celebrada en fecha 19 de marzo del año 2021. Documento que se acompaña al presente escrito en calidad de ***ANEXO CUATRO***.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 275, 278, 282, 286 fracción II, 288, 291, 318 fracción I y demás relativos y aplicables del CPC.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda, teniendo por objeto acreditar los extremos planteados, así como las excepciones y defensas opuestas por mi representada. Asimismo, dicha probanza resulta idónea para acreditar que las excepciones y defensas opuestas por mi representada, en virtud de que con si alcance y valor probatorio, Su Señoría se allegará de los elementos para absolver a mi representada.

11.– LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada de la escritura pública número 73,686, volumen 1,921, de fecha 14 de octubre de 2022, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragon, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, que contiene que contiene la protocolización de la asamblea general ordinaria de condóminos del Condominio Maestro Costa Palmas, celebrada en fecha 23 de mayo del año 2022. Documento que se acompaña al presente escrito en calidad de ***ANEXO CINCO***.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 275, 278, 282, 286 fracción II, 288, 291, 318 fracción I y demás relativos y aplicables del CPC.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda, teniendo por objeto acreditar los extremos planteados, así como las excepciones y defensas opuestas por mi representada. Asimismo, dicha

probanza resulta idónea para acreditar que las excepciones y defensas opuestas por mi representada, en virtud de que con si alcance y valor probatorio, Su Señoría se allegará de los elementos para absolver a mi representada.

12.– LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada de la escritura pública número 74,577, volumen 1,983, de fecha 10 de julio de 2023, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragon, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, que contiene que contiene la protocolización de la asamblea general ordinaria de condóminos del Condominio Maestro Costa Palmas, celebrada en fecha 9 de febrero del año 2023. Documento que se acompaña al presente escrito en calidad de ***ANEXO SEIS***.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 275, 278, 282, 286 fracción II, 288, 291, 318 fracción I y demás relativos y aplicables del CPC.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda, teniendo por objeto acreditar los extremos planteados, así como las excepciones y defensas opuestas por mi representada. Asimismo, dicha probanza resulta idónea para acreditar que las excepciones y defensas opuestas por mi representada, en virtud de que con si alcance y valor probatorio, Su Señoría se allegará de los elementos para absolver a mi representada.

13.– LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada de la escritura pública número 75,885, volumen 2,076, de fecha 20 de agosto de 2024, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragon, Notario Público número 1 del Estado de Baja California Sur, que contiene que contiene la protocolización de la asamblea general ordinaria de condóminos del Condominio Maestro Costa Palmas, celebrada en fecha 29 de julio del año 2024. Documento que se acompaña al presente escrito en calidad de ***ANEXO SIETE***.

Esta probanza se ofrece con fundamento en los artículos 275, 278, 282, 286 fracción II, 288, 291, 318 fracción I y demás relativos y aplicables del CPC.

La anterior probanza se relaciona con todos y cada uno de los puntos del presente escrito de contestación de demanda, teniendo por objeto acreditar los extremos planteados, así como las excepciones y defensas opuestas por mi representada. Asimismo, dicha probanza resulta idónea para acreditar que las excepciones y defensas opuestas por mi

representada, en virtud de que con si alcance y valor probatorio, Su Señoría se allegará de los elementos para absolver a mi representada.

14.– LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES consistente en todo lo que se actúe en este juicio, incluyendo las constancias que se agreguen a los autos y que favorezcan a los intereses de mi poderdante.

La probanza ofrecida se relaciona con todos y cada uno de los puntos narrados en la presente contestación de demanda y con la cual se acreditarán las excepciones y defensas opuestas, así como la improcedencia de la acción y de las prestaciones reclamadas por las hoy actoras.

15.– LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA en todo lo que favorezca a los intereses de mi poderdante y que se deduzca de los hechos demostrados conforme a las pruebas que anteceden.

Esta prueba se ofrece para demostrar lo afirmado en todos y cada uno de los puntos de la presente contestación de demanda y las razones por las que considero que demostrará mis afirmaciones se hacen consistir en que de los hechos conocidos, Su Señoría podrá deducir las consecuencias necesarias para averiguar la verdad de los que no lo son y en esa tesitura, deberán tenerse por demostradas las excepciones y defensas opuestas, y la improcedencia de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por las actoras.

Por lo expuesto y fundado, siendo justo y legal lo solicitado, a usted C. JUEZ atentamente solicito:

PRIMERO. Tenerme por presentado este escrito, con la personalidad que me ostento, formulando contestación a la demanda dentro del Juicio Ordinario Civil número 431/2025, promovido por DANIELA VELÁZQUEZ MONTECILLO, en su carácter de **Apoderada de SCOTIABANK INVERLAT, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, antes MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, Departamento Fiduciario, **así como en representación de MICHAEL JAMES JARRARD**.

SEGUNDO. Tenerme por autorizados a las personas que se indican para los fines precisados, así como señalado el domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

TERCERO. Conforme al principio de adquisición procesal de las pruebas aportadas por alguna de las partes en juicio, se tengan por ofrecidas, en cuanto me beneficien, las documentales aportadas por la parte actora.

CUARTO. Seguidos los trámites del presente Juicio Ordinario Civil, se dicte sentencia definitiva que declare procedentes y fundadas las excepciones opuestas y absuelva a mi representada de las prestaciones que se demandan, y se condene a la actora al pago de los gastos y costas que se causen con motivo de la tramitación del presente juicio.

PROTESTO LO NECESARIO
Cabo San Lucas, Baja California Sur, a la fecha de su presentación.

COSTA PALMAS MASTER HOA, A.C.
Administradora del Condominio Maestro Turístico
Residencial denominado "Costa Palmas"
Por: Javier Zavala Olivera
Apoderado Legal