

Ensenada, Baja California, a once de junio del año dos mil veintitrés.

Vistos para dictar Sentencia Definitiva dentro de los autos del Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, bajo Expediente Número 879/2019-A, y.

Resultando.

I.- Que por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido Judicial, con fecha veintisiete de noviembre del año dos mil diecinueve, y ante oficialía de partes de este H. Juzgado, con fecha veintiocho de noviembre del año dos mil diecinueve, compareció la C. [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], anteriormente denominada [REDACTED], demandando en la Vía Ordinaria Civil, en ejercicio de la acción de nulidad en contra de [REDACTED], [REDACTED], Lic. [REDACTED], [REDACTED], y Registró Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, por las siguientes prestaciones:

I) A través de sentencia definitiva se declare la nulidad del contrato denominado CONTRATO DE RESTRICCIÓN DE USO Y DESTINO, el cual consta en la Escritura pública [REDACTED] [REDACTED] del Volumen [REDACTED] [REDACTED], de fecha [REDACTED] de febrero de (2014) dos mil catorce, otorgado ante la fe del Licenciado [REDACTED], Notario Público Titular de la notaría número tres de esta Municipalidad. Reclamándose además todas las demás consecuencias que por causa de su nulidad, sean conforme a la ley, como son la cancelación de la escritura en el protocolo de la notaría pública número tres.

II) A través de sentencia definitiva se declare nulidad de la Escritura pública [REDACTED] [REDACTED], del volumen [REDACTED] [REDACTED], de fecha [REDACTED] de febrero de (2014) dos mil catorce, otorgado ante la fe del Licenciado

██████████, Notario Público Titular de la notaría número tres de esta Municipalidad, Escritura en la cual se contienen el contrato denominado CONTRATO DE RESTRICCIÓN DE USO Y DESTINO. Reclamándose además todas las demás consecuencias que por causa de su inexistencia y/o nulidad, sean conforme a la ley, como son la cancelación de la escritura en el protocolo de la notaría pública número tres.

Como consecuencia de las dos prestaciones anteriormente reclamadas se solicita que en la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad se realice las anotaciones respectivas a la reclamación hecha en este apartado, sobre la partida bajo la cual se encuentra inscrito el inmueble afecto.

III) La nulidad del acto jurídico llevado a cabo por el demandado ██████████, esto al firmar el denominado "Contrato de Restricciones de Uso y Destino" que se contiene en la Escritura pública ██████████) ██████████, del volumen ██████████) ██████████ de fecha ██████████ de febrero de (2014) dos mil catorce, otorgado ante la fe del Licenciado ██████████ ██████████, Notario Público Titular de la notaría número tres de esta Municipalidad.

IV) Se condene y ordene al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, efectúe la cancelación de la partida registral en la cual quedó inscrito el denominado "Contrato de Restricciones de Uso y Destino", que consta formalizado en la Escritura pública ██████████) ██████████ ██████████, del volumen ██████████) ██████████ ██████████, de fecha ██████████ de febrero de (2014) dos mil catorce, otorgado ante la fe del Licenciado ██████████ ██████████, Notario Público Titular de la notaría número tres de esta Municipalidad; tal contrato quedó inscrito bajo partida ██████████ ██████████, de fecha (17) diecisiete de febrero de (2014) dos mil catorce, sección civil, de la ciudad de Ensenada, Baja California, afectando dicha inscripción al inmueble identificado registralmente con el número de folio real ██████████.

V) Se condene en sentencia definitiva al notario público número 3 de esta ciudad, el Lic. ██████████ ██████████, al pago de

daños y perjuicios que por su ilícito actuar ha causado, al haber elaborado los Instrumentos cuya declaratoria de nulidad se demandan, los que se constituyeron en documentos idóneos para afectar ilícitamente de la propiedad de mi representada y cuya nulidad se reclama al no haber dado cumplimiento a las disposiciones civiles y notariales que rigen esos actos, daños y perjuicios que por su negligencia dan lugar a su responsabilidad civil y profesional, mismos que se cuantificarán en ejecución de sentencia.

VI) Como consecuencia de las nulidades que se reclaman, deberán regresar las cosas al estado que tenían antes de la celebración de los actos nulos, con todas las demás consecuencias que sean además conforme a derecho, dentro de las que se encuentran la nulidad de las escrituras públicas y su tildación y cancelación en el protocolo del notario en donde se contienen los actos ilícitos que se describirán en el capítulo de hechos de esta demanda.

VII) Se condene a los demandados al pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos en aras del principio de economía procesal, fundó la misma en derecho y acompañó a la misma las documentales que corren agregadas de la foja 24 a la 153 de autos.- Por auto de fecha doce de diciembre del año dos mil diecinueve, se tuvo al Apoderado General Legal de [REDACTED] [REDACTED], anteriormente denominada [REDACTED] [REDACTED], demandando a [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], Lic. [REDACTED], Titular de la Notaria Pública Número Tres de esta Ciudad y Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en los términos que de su escrito se desprenden, ordenándose turnar los autos al C. Actuario Adscrito a este H. Juzgado a fin de que procediera a emplazar a los Codemandados, en los términos de ley, asimismo se ordenó la inscripción preventiva de la demanda ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, previo exhibición de garantía, en los términos de dicho proveído.- Mediante diligencia actuarial de fecha doce de febrero del año dos mil veinte, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Demandada, [REDACTED]

██████████, en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha doce de febrero del año dos mil veinte, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Demandada, Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, en los términos de ley.- Por auto de fecha diecisiete de marzo del año dos mil veinte, se tuvo al C. ██████████, en tiempo y forma produciendo contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo para tal efecto las excepciones y defensas que de su escrito de cuenta se despenden.- Mediante diligencia actuarial de fecha diez de junio del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Demandada, ██████████, titular de la Notaria Publica Número Tres, en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha nueve de julio del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Demandada, ██████████, en los términos de ley.- Por auto de fecha cuatro de agosto del año dos mil veintiuno, se tuvo al C. Licenciado ██████████, Notario Público Número Tres de esta Ciudad, en tiempo y forma produciendo contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo excepciones y defensas en los términos de su escrito.- Por auto de fecha seis de septiembre del año dos mil veintiuno, se tuvo al Apoderado Legal de ██████████ ██████████, en tiempo y forma dando contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo excepciones y defensas en los términos de libelo, asimismo se admitió la excepción de incompetencia por declinatoria por lo que se ordenó dar vista a la contraria para que dentro del plazo de diez días acudiera anta la alzada a manifestar lo que a sus intereses conviniera, asimismo se ordenó remitir los autos vía oficio al superior para la sustanciación de la referida excepción, impidiéndose el curso del presente juicio hasta en tanto sea resuelta la misma.- Por auto de fecha nueve de junio del año dos mil veintidós, se tuvo al C. Secretario General de Acuerdos Interino de Tribunal Superior de Justicia del Estado con sede en Tijuana, Baja California, por medio del cual remite un tomo constante de 341 fojas útiles, los autos originales del expediente 879/2019, así como testimonio de la resolución dictada con fecha veintiocho de abril del año dos mil veintidós, en la que se declaró improcedente la excepción de incompetencia por declinatoria impuesta por la Parte Demandada,

asimismo se ordenó girar oficio, al C. Recaudador de Rentas del Estado, con residencia en esta Ciudad, para que sirva hacer efectiva dicha multa en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha primero de septiembre del año dos mil veintiuno, se ordenó turnar los autos al C. Actuario para que procediera a notificar a los Codemandados del auto de fecha nueve de julio del año dos mil veintiuno.- Por auto de fecha once de octubre del año dos mil veintiuno se tuvo al Abogado Patrono de la moral codemandada [REDACTED], en tiempo y forma interponiendo recurso de apelación en contra del auto de fecha primero de septiembre del año dos mil veintidós, mismo que se admitió en efecto devolutivo, dándosele vista a contraria para que dentro del término de tres días señale constancias para integrar testimonio de apelación y las que el Juez estime convenientes, ordenándose formar el testimonio de apelación y remitir al H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, en la ciudad de Tijuana, Baja California.- Por auto de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil veintidós, se ordenó la apertura del termino de ofrecimiento de pruebas, otorgándole a las partes el termino de diez días comunes para tal efecto, asimismo toda vez que el termino de tres días concedido por auto de fecha once de octubre del año dos mil veintidós, ha transcurrido en demasía, se ordenó remitir el testimonio de apelación al Tribunal Superior de Justicia en el Estado, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha catorce de diciembre del año dos mil veintidós, se declara precluido el derecho de la Parte Actora para efectuar cualquier manifestación y objetar el documento que describe el cursante en el escrito de cuenta, asimismo se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Demandada, en tiempo y forma legales, ofreciendo pruebas que a su representada corresponden, de igual forma se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora, en tiempo y forma ofreciendo pruebas que a su representada corresponden.- Por auto de fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés, se declaró cerrado el periodo de ofrecimiento de pruebas, y se procedió a resolver sobre las pruebas ofrecidas por las partes, eligiéndose para su desahogo la forma escrita, asimismo se señaló día y hora para que tuviera verificativo las mismas.- Por auto de fecha nueve de marzo del año dos mil veintitrés, se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora,

en tiempo y forma legales interponiendo recurso de revocación en contra del auto dictado con fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés, dándosele vista a la contraria por el termino de tres días a fin de que manifestara lo que a sus intereses conviniera.- Mediante audiencia de fecha veinticuatro de marzo del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba reconocimiento de contenido y firma a cargo del C. [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprenden.- Por auto de fecha doce de abril del año dos mil veintitrés, se citó el recurso de revocación planteado en contra del auto de fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés, para oír la sentencia interlocutoria que en derecho correspondiera, asimismo se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Demandada, desistiéndose en perjuicio de su representada de la prueba confesional ofrecida a cargo de la Parte Actora, [REDACTED]. por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED], asimismo se procedió a guardar en el Secreto del Juzgado el documento a que hace referencia denominado Contrato de Restricciones de uso y destino, celebrado con fecha treinta de septiembre del año dos mil trece visible a fojas 331 a la 336 de autos.- Con fecha veinticinco de abril del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba confesional y declaración de parte a cargo del C. [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha veintisiete de abril del año dos mil veintitrés, se dictó sentencia interlocutoria respecto al Recurso de Revocación interpuesto en contra del auto de fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés, con los resolutiveos que de la misma se desprenden.- Con fecha tres de mayo del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba confesional a cargo de la parte demandada [REDACTED]., con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha cuatro de mayo del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba declaración de parte a cargo de la parte demandada [REDACTED]., con los resultados que de la misma se desprenden.- Por auto de fecha dos de junio del año dos mil veintitrés, se tuvo por recibido oficio número 2338, registrado bajo número 9775 que remite la Secretaria General de Acuerdos Adjunta al H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, por medio del cual acuso de recibo número 1157/2023-A, asimismo hace

del conocimiento de esta autoridad que fue admitido el recurso de apelación interpuesto en dentro del expediente 879/2019-A, en contra del auto de fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha doce de junio del año dos mil veintitrés, se declaró que la sentencia de fecha veintisiete de abril del año dos mil veintitrés, causo ejecutoria por ministerio de ley.- Por auto de fecha veintinueve de junio del año dos mil veintitrés, se tuvo al Apoderado de la Parte Actora, desistiéndose en su perjuicio de las Pruebas Confesional y Declaración de Parte a cargo del C. notario Público número Tres de esta Ciudad, Por auto de fecha veintinueve de septiembre el año dos mi veintitrés, se declaró cerrado el periodo probatorio y se decretó la apertura del periodo de alegatos, concediéndoles a las partes el termino común de cinco días para tal efecto.- Por auto de fecha dieciséis de octubre del año dos mil veintitrés, se tuvo al Apoderado Legal de la Codemandada [REDACTED] y del C. [REDACTED], en tiempo y forma ofreciendo alegatos, asimismo se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora, en tiempo y forma ofreciendo alegatos, en los términos de dicho proveído, asimismo se citó a las partes para oír sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que es dictada conforme al siguiente.

Considerando.

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1°, 2° y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como los artículos 144, 145, 146, 157 fracción III y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

II.- La Vía Ordinaria Civil elegida por la Parte Actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente Juicio en los términos de los artículos 256, 257, 425 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

III.- En el caso que nos ocupa, la Parte Actora ejercita la Acción de Nulidad Absoluta o Inexistencia, la cual se encuentra prevista por el artículo 2098 del Código Civil para el Estado de Baja California, en los

siguientes términos:

Artículo 2098.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

En virtud de lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, la actora debe probar los hechos constitutivos de su acción, y la demandada los de sus excepciones y defensas, por lo que para que prospere la acción ejercitada, la Parte Actora deberá probar como elementos constitutivos de su acción, los siguientes:

1.- La existencia del acto jurídico cuya nulidad se demanda.

2.- Que no se surtieron los requisitos de existencia o validez de dicho acto.

En cuanto al primero de los elementos de la acción en estudio, es decir, la existencia del acto jurídico cuya nulidad se demanda, al efecto se tiene que la Parte Actora en su escrito de demanda, manifiesta lo siguiente:

"1.- Como consta en la escritura pública número (6,010) -ANEXO 1- seis mil diez, volumen (█), de fecha (9) nueve de noviembre de (1998) mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado █, Titular de la Notaria Pública número cinco de esta municipalidad, quedó constituida la Asociación Civil denominada █. Dicha acta quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo partida █, sección civil, de fecha (13) trece de noviembre de (1998) mil novecientos noventa y ocho.

La denominación de la asociación civil antes mencionada, se cambió por el de [REDACTED], esto consta en la escritura número [REDACTED] -ANEXO 2- [REDACTED], volumen [REDACTED] [REDACTED], de fecha (14) catorce de octubre de (2013) dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED], Titular de la notaría pública número tres de esta municipalidad, en la cual consta la protocolización del acta de asamblea general de asociados de fecha (30) treinta de agosto de (2013) dos mil trece. Esta escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo partida [REDACTED], de fecha (17) diecisiete de octubre de fecha (2013) dos mil trece, sección civil.”

“2.- La asociación civil actora, ha modificado sus estatutos sociales, como se advierte de la escritura pública ([REDACTED]) -ANEXO 3- ciento treinta y seis mil cuatrocientos noventa y dos, volumen ([REDACTED]), de fecha (17) diecisiete de mayo de (2011) dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED], titular de la Notaria número tres de la municipalidad de Tijuana, Baja California; en dicha escritura consta la protocolización del acta de asamblea de fecha (30) treinta de septiembre de (2009) dos mil nueve, de la cual se desprende la modificación a las siguientes cláusulas de los estatutos que quedaron reformuladas y que actualmente rigen de la siguiente forma:

ARTÍCULO CUARTO.- DE LA FINALIDAD DE LA ASOCIACIÓN. La Asociación no tendrá fines de lucro y sus objetivos son los que se expresan a continuación:

Los Objetivos de la Asociación son los siguientes:

El objetivo primordial de la Asociación será la atención y apoyo a personas que, por sus carencias socioeconómicas o por problemas de invalidez, se

vean impedidos para satisfacer sus requerimientos básicos de subsistencia y desarrollo.

12. Recibir en donación de instituciones públicas o privadas, nacionales o extranjeras, bienes muebles o inmuebles, valores, alimentos, medicamentos, ropa, materiales para la construcción y todo tipo de víveres necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

13. La adquisición, enajenación, importación, exportación, donación o arrendamiento por cualquier título de bienes inmuebles, muebles, equipo, materiales y suministros necesarios o convenientes para la realización de su objeto social....

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- DEL PATRIMONIO E INGRESOS. El patrimonio de la Asociación estará constituido por los bienes muebles e inmuebles o derechos que por cualquier título legal haya adquirido o adquiera en el futuro la Asociación, los ingresos de la Asociación serán los que perciba en su objeto social, así como todos aquellos ingresos que perciba por concepto de cuotas o donativos de sus Asociados o de terceros. El capital de la Asociación no podrá estar representado por acciones.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- Los Asociados podrán aportar bienes a la Asociación y dichos bienes pasaran a ser propiedad de la Asociación, salvo en el caso de disolverse ésta, en el que el aportare tendrá derecho preferente para se le devuelva el bien que aporto, siempre que aun existiere dicho bien. En caso de que la aportación proviniera de un Asociado que hubiese sido expulsado, o bien que renuncie voluntariamente, cualquier aportación que hubiese hecho a la Asociación, quedará en beneficio de ésta y al disolverse la misma el bien se repartirá entre todos

siguiente bien inmueble:

Una porción, de la a su vez fracción del predio rustico identificado como [REDACTED], de la Delegación de [REDACTED], de este Municipio de Ensenada, Baja California, con sus construcciones, así como todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, con superficie de [REDACTED] áreas, ochenta punto dieciséis centiáreas, el cual cuenta con las medidas, rumbos y colindancias que se describen en el antecedente I de la escritura pública cita en el párrafo que antecede, el cual solicito se me tenga por reproducido en este apartado conforme a la letra, esto en atención a que se anexa al presente escrito copia certificada de la citada escritura pública.

La referida compraventa quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo partida ([REDACTED] [REDACTED]), de fecha (4) cuatro de enero de (1999) un mil novecientos noventa y nueve, sección civil, correspondiéndole el número de folio real [REDACTED]. Dicho inmueble forma parte del patrimonio de la parte actora.”

“4.- Mi representada desarrolla sus actividades y ejerce su objeto social para el cual fue creada, tanto en el bien inmueble anteriormente referido como en diversas partes e inmuebles de este municipio.”

“5.- Como consta en la escritura pública número [REDACTED] -ANEXO 2- [REDACTED], volumen [REDACTED], de fecha (14) catorce de octubre de (2013) dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED]. Titular de la notaría pública número tres de esta municipalidad, en la referida escritura consta la protocolización del acta de asamblea general de asociados de la actora de fecha (30) treinta de agosto de (2013) dos mil trece.

En dicha acta de asamblea que consta debidamente

protocolizada, se advierte que en el desahogo del CUARTO punto de la orden del día, se determinó otorgar poder al demandado [REDACTED], este poder le fue conferido para que lo pudiera ejercer de forma independiente conteniendo únicamente facultades generales y amplísimas para PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, ACTOS, DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL Y PARA SUSCRIBIR TÍTULOS escritura pública descrita en el párrafo anterior, el cual solicito se me tenga por reproducido en este apartado para todos los efectos legales a que haya lugar, ello en razón a que se adjunta al presente escrito un juego de copias certificadas, es de propio y especial conocimiento de todos los demandados.

De la lectura de la citada escritura pública y del acta de asamblea protocolizada en la misma, queda evidenciado que al demandado de nombre [REDACTED] no se le confirió ninguna facultad de dominio, lo anterior es de propio y especial conocimiento tanto del demandado antes referido, como del diverso demandado [REDACTED] visto a que fue ante su fe pública, en su carácter de Titular de la Notaría Pública Número tres de esta municipalidad, que se protocolizó la referida acta de asamblea y éste demandado asentó en su protocolo notarial la transcripción íntegra de la citada acta de asamblea, de lo cual se advierte que es de su propio y especial conocimiento que el primeramente mencionado en este párrafo carece de facultades de dominio en representación de la parte actora del presente juicio, esto derivado del acta de asamblea general de asociados de la actora de fecha (30) treinta de agosto de (2013) dos mil trece y protocolizada en el instrumento descrito al inició del presente hecho.

Esta escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo partida [REDACTED] [REDACTED], de fecha (17) diecisiete de octubre de fecha (2013) dos mil trece, sección civil.”

"6.- De forma totalmente ilegal, por medio de la escritura pública número [REDACTED] -ANEXO 5- [REDACTED], volumen [REDACTED] un mil cuatrocientos noventa y cinco, de fecha [REDACTED] de febrero de (2014) dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED], Titular de la notaría pública número tres de esta municipalidad, se hizo constar la ilegal celebración de un contrato que se denominó por el Notario como CONTRATO DE RESTRICCIÓN DE USO Y DESTINO.

En el referido instrumento público se hizo constar que compareció a la celebración del mencionado contrato por una primer parte la sociedad mercantil [REDACTED], representada por [REDACTED] también se hizo constar que por una segunda parte comparecía la persona moral [REDACTED] y que se encontraba representada por [REDACTED] (lo que es jurídicamente incorrecto en razón a que el antes mencionado no tenía facultades para realizar el acto en representación de dicha persona moral).

En el referido contrato se contienen las cláusulas siguientes:

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento la Asociación Civil denominada [REDACTED], acuerda establecer en forma irrevocable y gratuita en beneficio de la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED], las siguientes restricciones de uso y destino sobre el "inmueble":

a).- La Asociación Civil denominada [REDACTED], manifiesta que es una Asociación que tiene por objeto, entre otras cosas, promover, fomentar, realizar y colaborar en actividades encaminadas a la asistencia social y comunitaria, enseñanza y actividades académicas y de apoyo espiritual, por lo que el "Inmueble" lo destinará de

manera exclusiva para dichos fines y, en particular, promover, fomentar, realizar y colaborar en actividades encaminadas a la ayuda comunitaria en la región y llevar a cabo campamentos y estancias de estudiantes y personas para llevar a cabo dichos fines.

b).- La Asociación Civil denominada [REDACTED], como propietaria del "inmueble", en esta acto impone la restricción y obligación irrevocable para sus asociados presentes y futuros, miembros, funcionarios y representantes, de que el "inmueble" solo sea destinado a los fines propios de la Asociación.

c).- Si la Asociación Civil denominada [REDACTED] se llega a liquidar, el "inmueble" deberá de transmitirse en forma gratuita a la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED] o a quien ésta última designe.

d).- La Asociación Civil denominada [REDACTED], impone la restricción irrevocable de que cualquier acto jurídico que implique la constitución de derechos reales o personales sobre el inmueble, ya sea en su totalidad o en arte, a favor de terceros, deberá ser previamente autorizado por la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED] o sus cesionarias o asignatarias. Dicha autorización deberá ser obtenida por escrito, firmada y acompañada al instrumento público que contenga, en su caso, el acto jurídico de que se trate sobre la propiedad del "inmueble". En caso contrario el acto será nulo y la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED] tendrá derecho de demandar la nulidad del mismo.

SEGUNDA.- La vigencia de estas restricciones surtirá sus efectos mientras se encuentre vigente la duración de cada una de las partes que suscriben el presente instrumento, es decir, no vencerán a menos de que ambas partes lo acuerden por escrito.

TERCERA.- La prórroga, modificaciones o adiciones a esta Contrato que se convengan deberán constar por escrito y surtirán efecto a partir de la fecha de suscripción o de la fecha que determinen las partes.

Cualquier acuerdo verbal entre las partes no surtirá efectos legales a menos que conste por escrito y esté firmado por los representantes legales de ambas partes.

CUARTA.- El presente contrato se deberá inscribir en la oficina de esta Ciudad de Ensenada el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California, en la partida o partidas registrales del "inmueble" para que quede asentado como anotación al margen y el presente contrato surta plenos efectos ante terceros.

QUINTA.- Todas las desavenencias que deriven de este contrato serán resueltas definitivamente mediante un proceso arbitral de acuerdo con las Reglas de Arbitraje del Centro de Arbitraje de México (CAM). La sede del Arbitraje será en San [REDACTED], California, Estados Unidos de América y en idioma Inglés."

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con la Prueba Documental Pública consistente en copia certificada por la C. Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, inscrita bajo indeterminado (Ensenada) partida [REDACTED] de sección civil de fecha 17 de febrero del 2014, respecto a la Escritura Pública [REDACTED], Volumen [REDACTED] fecha diez de febrero del año dos mil catorce, otorgada ante la fe del C. Notario Público Número Tres, de esta ciudad de Ensenada, Baja

California, Licenciado [REDACTED], la cual contiene Contrato de Restricciones de Uso y Destino, celebrado entre [REDACTED] [REDACTED], representada por el C. [REDACTED] [REDACTED] y por una segunda parte [REDACTED] [REDACTED], representada por el C. [REDACTED] [REDACTED], respecto del inmueble identificado como [REDACTED] también identificado como [REDACTED] [REDACTED], con clave catastral [REDACTED], ubicado en la Delegación de [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo partida número [REDACTED], de sección civil de fecha cuatro de enero del 1999, la cual obra a fojas números 130 a 153 de autos del presente expediente, la cual se tiene por reproducida como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, en los siguientes términos:

VOLUMEN NUMERO [REDACTED] - Folio:

[REDACTED] INSTRUMENTO [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]).

En la Ciudad de Ensenada, Estado de Baja California, a los diez días del mes de febrero del año dos mil catorce, Yo, [REDACTED] [REDACTED], Notario Público número TRES con residencia y ejercicio en esta Municipalidad, hago constar el CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO que celebran por una primera parte, la Sociedad Mercantil denominada "[REDACTED] [REDACTED]", debidamente representada en este acto por el licenciado [REDACTED] [REDACTED] y por una segunda parte, la Asociación Civil denominada [REDACTED] [REDACTED], debidamente representada en este acto por el señor [REDACTED] [REDACTED], lo que hacen al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

Declara la Asociación Civil denominada [REDACTED] [REDACTED], por medio de su apoderado, bajo protesta de decir verdad, apercibido de las penas en que incurrirán los que declaran con falsedad ante Notario Público:

I.- Que es una Asociación Civil legalmente constituida (anteriormente bajo la denominación [REDACTED] [REDACTED]) conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, tal como consta en la Escritura Pública [REDACTED] [REDACTED].) del volumen [REDACTED] [REDACTED] de fecha nueve de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la fe del licenciado [REDACTED] [REDACTED], Notario Público Número Cinco de esta Municipalidad.

11.- Que tiene como sus actividades, entre otras, la celebración de contrato de arrendamiento, hospedaje y cualquier otra transacción relacionada con bienes inmueble arrendar, usar, usufructuar, poster, explota aprovechar, administrar y conservar bienes muebles e inmuebles propios y ajenos; así como llevar a cabo toda clase de actos y celebrar todo tipo de convenios, contratos y documentos incluyendo

aquellos de naturaleza civil o mercantil permitido por las leyes vigentes.

III.- Que su representante legal cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato, mismas que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna desde que le fueron otorgadas.

IV. Que no existe impedimento legal alguno para celebrar el presente contrato.

V.- Que es propietaria del inmueble identificado como Porción de la fracción del Predio Rústico identificado como "[REDACTED]" también identificado como "[REDACTED]", con clave catastral [REDACTED] ([REDACTED]), ubicado en la Delegación de [REDACTED] de la Ciudad de Ensenada, Baja California, según consta en la Escritura Pública número [REDACTED] ([REDACTED]) del volumen [REDACTED] de fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la fe del licenciado [REDACTED] [REDACTED], Notario Público Número Cinco de esta Municipalidad (en lo sucesivo el "Inmueble"), de la que se tomó razón en la oficina registradora de esta Ciudad de Ensenada del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Baja California, bajo la Partida número [REDACTED] ([REDACTED]) de la Sección Civil con fecha cuatro de enero de mil novecientos noventa y nueve.

VI.- Que es su voluntad comprometerse a establecer ciertas restricciones irrevocables respecto al uso y destino del "Inmueble en los términos de este Contrato junto con la Sociedad Mercantil denominada "[REDACTED]".

VII.- Para los efectos derivados del presente contrato señala como su domicilio [REDACTED] [REDACTED] de la Ciudad de Ensenada, Baja California.

Declara la Sociedad Mercantil denominada "[REDACTED]"

[REDACTED], por medio de su apoderado, bajo protesta de decir verdad, apercibido de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante Notario Público:

VIII- Que es una Sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, tal como consta en la Escritura Pública número número [REDACTED] ([REDACTED]) pasada en el volumen número [REDACTED] ([REDACTED]) de fecha once de julio del año das mil doce, otorgada ante la fe del suscrito Notario.

IX.- Que su representando legal cuenta con las facultades necesarias para la firma del presente contrato y que dichas facultades no le han sido limitadas ni revocadas desde que le fueron otorgadas.

X.- Que no existo impedimento legal alguno para celebrar el presente contrato

XI.- Para los efectos derivados del presente contrato señala como su domicilio [REDACTED] [REDACTED] de la Ciudad de Ensenada, Baja California.

Declaran ambas partes que han decidido y en su deseo celebrar un CONTRATO DE RESTRICCIÓN DE USO Y DESTINO sobre el inmueble antes descrito, otorgando al efecto las siguientes:

CLÁUSULAS

CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento la Asociación Civil denominada [REDACTED], acuerda establecer en forma irrevocable y gratuita en beneficio de la Suciedad Mercantil denominada "[REDACTED]", las siguientes restricciones de uso y destino sobre el "Inmueble":

a) La Asociación Civil denominada [REDACTED]

[REDACTED], manifiesta que es una Asociación que tiene por objeto, entre otras

cosas, promover, fomentar, realizar y colaborar en actividades encaminadas a la asistencia social y comunitaria, enseñanza y actividades académicas y de apoyo espiritual, por lo que el "Inmueble" lo destinara de manera exclusiva para dichos fines y, en particular, a promover, fomentar, realizar y colaborar en actividades encaminadas a la ayuda comunitaria en la región y llevar a cabo campamentos y estancias de estudiantes y personas para llevar a cabo dichos fines.

b) La Asociación Civil denominada [REDACTED], como propietaria del "Inmueble, en este acto impone la restricción y obligación irrevocable para sus asociados presentes y futuros, miembros, funcionarios y representantes, de que el "Inmueble" sólo sea destinado a los fines propios de la Asociación.

c) Si la Asociación Civil denominada [REDACTED] se llegara a liquidar, el "Inmueble" deberá de transferirse en forma gratuita a la Sociedad Mercantil denominada "[REDACTED]" O a quien ésta última designe.

d) La Asociación Civil denominada [REDACTED], impone la restricción irrevocable de que cualquier acto jurídico que implique la constitución de derechos reales o personales sobre el Inmueble, ya sea en su totalidad o en parte, a favor de terceros, deberá ser previamente autorizado por la Sociedad Mercantil denominada "[REDACTED]" o sus cesionarias o asignatarias. Dicha autorización deberá ser obtenida por escrito, firmada y acompañada al instrumento público que contenga en su caso, el acto jurídico de que se trate sobre la propiedad del "Inmueble". En caso contrario el acto será nulo y la Sociedad Mercantil denominada "[REDACTED]" tendrá el derecho de demandar la nulidad del mismo.

SEGUNDA.- La vigencia de estas restricciones surtirá sus efectos mientras se encuentre vigente la duración de cada una de las partes que suscriben el presente instrumento, es decir, no vencerán a menos que ambas partes lo acuerden por escrito.

TERCERA.- La prórroga, modificaciones o condiciones a este Contrato que se convengan deberán constar por escrito y surtirán sus efectos a partir de la fecha de suscripción o de la fecha que determinen las partes.

Cualquier acuerdo verbal entre las partes no surtirá efectos legales a menos que conste por escrito y este firmado por los representantes legales de ambas partes.

CUARTA.- El presente Contrato se deberá inscribir en la oficina de esta Ciudad de Ensenada el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Baja California, en la partida o partidas registrales de "Inmueble para que quede asentado como anotación al margen y el presente contrato surta plenos efectos ante terceros.-

QUINTA.- Todas las desavenencias que deriven de este contrato serán resueltas definitivamente mediante un proceso arbitral de acuerdo con las Reglas de Arbitraje del Centro de Arbitraje de México (CAM). La sede del Arbitraje será en San [REDACTED], California, Estados Unidos de América y en idioma inglés.

PERSONALIDAD.

I. El señor [REDACTED] me acredita la existencia de su representada, la Asociación Civil denominada [REDACTED], así como sus facultades para este acto con los siguientes documentos:

a) CONSTITUTIVA: El primer testimonio de la escritura pública [REDACTED] pasada en el volumen [REDACTED], de fecha nueve de noviembre de mil novecientos noventa y ocho otorgada ante la fe del licenciado [REDACTED], Notario Público Número Cinco de esta Municipalidad, de la que se tomó razón en la oficina de la ciudad de Ensenada, Baja California, del Registro público de la Propiedad y de Comercio del Estado, el día trece de noviembre de mil

novecientos cincuenta, bajo la partida número [REDACTED] [REDACTED]), de Sección Civil donde previo permiso [REDACTED] expediente número [REDACTED] [REDACTED]), folio número [REDACTED]), otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores; se constituyó la sociedad mercantil denominada "[REDACTED]", con domicilio en esta ciudad de Ensenada, Baja California, duración de noventa y nueve años y cláusula de admisión de extranjeros. Documento que doy fe tener a la vista y del cual transcribo lo que en su parte conducente dice:

"... ESTATUTOS.- ... ARTÍCULO 3º- La Asociación no tendrá fines de lucro siendo su OBJETO SOCIAL: a).- Procurar el bienestar social, cultural y espiritual de las personas, y al efecto podrá promover, realizar y difundir estudios sociales, científicos, filosóficos, artísticos y morales para el beneficio común, no sólo para los Asociados, sino también para cualquier persona en forma gratuita.- b).- Organizar y desarrollar convivencias familiares que promuevan el bienestar social, cultural y espiritual de la familia.- c).- Organizar cursos, seminarios, campamentos, conferencias, talleres y lecturas para difundir in cultura en general. - dl).- Elaborar, diseñar y confeccionar todo tipo de manualidades artísticas en general. - e).- Constituir patronatos, organismo, organizaciones y celebrar los netos y contratos civiles y mercantiles, así como realizar las operaciones que le permitan allegarse los medios necesarios o convenientes para el desarrollo de su objeto social.- f.- Gestionar ante las autoridades competentes la exención de impuestos en relación con las actividades de la Asociación, así como de quienes realicen aportaciones o donativos para el cumplimiento de su objeto social; la Asociación no podrá tener carácter lucrativo.- g).- La adquisición de los bienes muebles e inmuebles necesarios para el desarrollo de sus finalidades sociales.- h). Obtener y conceder préstamos, otorgando cualquier clase de garantía, aun las de carácter real para garantizar todo tipo de obligaciones propias y de terceras personas, sean éstas físicas o morales.- i). La emisión, suscripción, aceptación, endoso, aval, operación y negociación de toda clase de títulos de crédito o valores que la Ley permita. j. En general, la celebración y ejecución de todos los actos, convenios, contratos y operaciones que sean convenientes para el mejor desarrollo de su objeto social. ARTÍCULO 5º- La Asociación no tendrá Capital Social, sino que su patrimonio estará constituido por las donaciones que terceras personas o de sus asociados, y par les cuotas de estas últimas, que fije la Asamblea General... ARTÍCULO 7º. LA DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN, estará a cargo de una mesa Directiva que se compondrá (3) miembros: De UN PRESIDENTE, UN VICE PRESIDENTE Y UN TESORERO, quienes serán nombrados por la Asamblea General de Asociados por mayoría de votos.- ... ARTÍCULO 9º - Para el mejor ejercicio de su cargo, la Mesa Directiva tendrá a representación de la asociación y el uso de la firma social, con PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS. PARA ACTOS DE ADMINISTACIÓN Y PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil cuatrocientos veintiocho del Código Civil vigente en el estado de Baja California, comprendiendo por tanto las facultades a que se refiere el artículo dos mil cuatrocientos sesenta y uno del mismo Código, tales como las de desistirse de cualquier juicio, inclusive el de amparo, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular las posiciones, hacer cesión de bienes, recusar con causa o sin ella, recibir pagos, así como formular y ratificar denuncias y querellas de carácter penal, coadyuvar con el Ministerio Público exigir la reparación del daño, conceder perdón cuando proceda, pudiendo además girar, endosar, aceptar, avalar o por cualquier otro concepto suscribir títulos de crédito, de acuerdo con el ARTÍCULO NOVENO DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPLRACIONES DE CREDITO, otorgar poderes generales

o especiales, con las facultades que estime convenientes, substituir el presente mandato en todo o en parte, reservándose su ejercicio, y revocar los apoderados y las substituciones que hiciere todo ello de manera enunciativa y no limitativa, Además se designa a la Mesa Directiva como representante legal de la Asociación, con facultades para ocurrir en su nombre a las Audiencias de Conciliación, ante la junta de Conciliación, bien sea de la Federal o de la Local de Conciliación y Arbitraje ante cualesquier Autoridad de Trabajo, con facultades para actos de Administración en el Área Laboral y para celebrar los convenios que puedan derivarse de ella, en la inteligencia de que igualmente podrá substituir esta facultades, reservándose su ejercicio, y revocar las substituciones que otorgare.

b).- MODIFICACIÓN DE ESTATULOS.- El primer testimonio de la escritura pública número [REDACTED], pasada en el volumen [REDACTED], de fecha diecisiete de mayo del año dos mil once, otorgada ante la fe del licenciado [REDACTED], Notario Público Número Tres, con ejercicio y residencia en la ciudad de Tijuana Baja California, de la que se tomó razón en la oficina de la ciudad de Ensenada, Baja California, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, el día diecisiete de junio del año dos mil once, bajo la partida número [REDACTED], de la Sección Civil, se hizo constar la Protocolización del Acta de Asamblea General de la Asociación Civil denominada "[REDACTED]", celebrada el día treinta de septiembre del año dos mil nueve, donde entre otros puntos del orden del día de modificaron los Estatutos de la Asociación. Documento al cual se agregó como parte del apéndice el acta que se protocoliza y de dicha acta transcribo lo que en su parte conducente dice: " En la ciudad de Ensenada, Estado de Baja California, a las 11:00 horas del día 30 de septiembre de 2009, se reunieron los Asociados de "[REDACTED]".

.... PRIMER PUNTO. En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Presidente comunico a los presentes la necesidad de modificar los Estatutos Sociales de la Asociación a efecto de adecuarlos a los objetivos y al funcionamiento propio de la misma.- RESOLVIO.- UNICO.- Adoptar como Sus Nuevos Estatutos Sociales los que a continuación se describen, mismo que entraran en vigor a partir del día siguiente al de la celebración de la presente Asamblea.- ESTATUTOS.- CAPÍTULO PRIMERO- DE LA DENOMINACIÓN, DURACIÓN, DOMICILIO Y FINALIDAD DE LA ASOCIACIÓN.- ARTÍCULO PRIMERO.- DE LA DENOMINACIÓN. La denominación de esta Asociación continua siendo [REDACTED], razón que siempre deberá ir seguida de las palabras ASOCIACION CIVIL o de sus abreviaturas, A.C. ARTÍCULO SEGUNDO.- DE LA DURACIÓN. La duración de la Asociación Civil será de noventa y nueve años... ARTÍCULO TERCERO.- DEL DOMICILIO. El domicilio legal de la Asociación será el Municipio de Ensenada, Baja California.-. ARTÍCULO CUARTO.- DE LA FINALIDAD DE LA ASOCIACIÓN. La Asociación no tendrá fines de lucro y sus objetivos son los que se expresan a continuación-los Objetivos de la Asociación son los siguientes:- El objetivo primordial de la Asociación será la atención y apoyo a personas que, por sus carencias socioeconómicas y desarrollo.- Para la prosecución de su objetivo esta Asociación podrá realizar entre otras las siguientes actividades: 1. La prestación de asistencia jurídica y de orientación social a personas de escasos recursos, especialmente a menores, ancianos, inválidos, viudos, huérfanos y discapacitados.- 2. El establecimiento y apoyo a instituciones especializadas en la consejería familiar y académica a las personas que estén enfrentando inadecuadamente sus problemas, considerando los aspectos emocionales, morales y físicos de la misma.- 3. El establecimiento y apoyo a instituciones especializadas a menores, huérfanos, viudas y ancianos en estado de abandono o desamparo e inválidos d Escasos recursos - 4. El establecimiento y apoyo a

instituciones especializadas en la readaptación social de personas que han llevado acabo conductas ilícitas.- 5. El establecimiento y apoyo de albergues para personas sin hogar o migrantes escasos recursos económicos.- 6. Participar en actividades que redunden en beneficio de la colectividad.- 7. Motivar a grupos, asociaciones, sociedades, para colaborar en acciones en beneficio de la comunidad.- 8. Fomentar acciones y valores cívicos, culturales, morales, artísticos y deportivos. 9. La programación de convenios congresos, seminarios, conferencias, cursos y talleres que tengan como finalidad el adiestramiento de personas altruistas en las distintas ramas de la Asociación Civil y en general organizar los eventos que sean pertinentes para fomentar la cultura filantrópica.- 10. La programación de convenciones, congresos, seminarios, conferencias, talleres, campamentos, conciertos, concursos, representaciones, torneos y todo tipo de eventos especiales necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- 11. La producción, edición, impresión, distribución de libros, fonogramas, video casetes, audio casetes, discos compactos, DVD y demás materiales didácticos que sean necesarios para la prosecución de los fines de la Asociación.- 12.- Recibir en donación de instituciones públicas o privadas, nacionales o extranjeras. Bienes muebles o inmuebles, valores, alimentos, medicamentos, ropa, materiales para la construcción y todo tipo de víveres necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- 13. La adquisición, enajenación, importación, exportación, donación o arrendamiento por cualquier título de bienes inmuebles, muebles, equipo, materiales y suministros necesarios o convenientes para la realización de su objeto social. 14. Coadyuvar con las diversas autoridades Federales, Estatales, Municipales y del Sistema para el Desarrollo integral de la Familia en auxilio de las clases necesitadas.- 15.- Obtener préstamos con o sin garantía, así como emitir, aceptar, garantizar, adquirir, endosar y en general transmitir todo tipo de títulos de crédito conforme a la ley. Así mismo, apertura cuentas de crédito y ahorro en instituciones bancarias nacionales o en el extranjero.- 16. La realización de todos los actos y celebraciones de todos los contratos permitidos por la ley y que se relacionen con sus objeto....

ARTÍCULO QUINTO.- DE LA NACIONALIDAD. La Asociación es de nacionalidad mexicana por constituirse con arreglo a la legislación mexicana, quedando establecido el Convenio previsto en la fracción I del Artículo 27 Constitucional, de conformidad con lo que establecen los artículos 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Financiera y del Registro Nacional de Inversiones Financieras, que a la letra dice:

“Cuando en los Estatutos sociales no se pacte la clausula de exclusión de extranjeros se deberá estipular el convenio o pacto expreso, que forme parte integrante de los Estatutos Sociales, por el que los socios extranjeros actuales o futuros de las sociedades de que se trate, se obligan formalmente con la Secretarían de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las de dichas sociedades que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sean titulares en tales sociedades, o bien de los derechos y a obligaciones que deriven de los contratos en que sean parte las propias sociedades con autoridades mexicanas, y a no entender, por lo mismo, la protección de sus Gobiernos, bajo la pena en cayo contrario, de perder en beneficio de los participaciones sociales que hubieren adquirido”.

ARTICULO DUODÉCIMO - DE LAS ASAMBLEA.- La Asamblea de Asociados es el Órgano Supremo de la Asociación .**ARTICULO DECIMOQUINTO. DE LA ADMINISTRACION DE LA ASOCIACION.** La administración de le Asociación estará confiada a un Consejo Directivo, el cual estará integrado por un Presidente, un secretario, Tesorero y los Vocales que llegaren a designarse, quienes podría ser o no Asociados.-

. ARTICULO DECIMOSÉPTIMO. DEL PRESIDENTE. Son obligaciones de Presidente del Consejo Directivo: 1. Cumplir y hacer cumplir todas

las disposiciones o del Consejo Directivo; 2. Cumplir y hacer cumplir todas las disposiciones de los Estatutos y de los Reglamentos de la Asociación.- 3. Promover por cuantos medios legales estén a su alcance las actividades de la Asociación tendientes a la realización de sus fines: 4. Convocar y Presidirá las sesiones del Consejo Directivos y todas las Asambleas Generales de la Asociación; 5. Dictar las medidas urgentes para el buen funcionamiento de la Asociación debiendo dar cuenta al Consejo Directivo en la primera sesión que ésta celebre; 6. Vigilar y exigir a los miembros de las comisiones que se integran, para que cumplan debidamente con su cometido; 7. Firmar los poderes que otorgue (la Asociación, sean generales para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, amare que estos últimos hayan sido debidamente aprobados por la Asamblea General; y 8. Las que se deriven de este Estatuto y las que le confiera la Asamblea General. ARTÍCULO DECIMOCTAVO.- El Presidente del Consejo Directivo disfrutara de todas las facultades y poderes que el propio Consejo y los presentes Estatutos le confieran...

c).- MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.- El primer testimonio del instrumento público número [REDACTED] del volumen [REDACTED]

[REDACTED] del suscrito Notario, de la que se tomó razón en la oficina de la ciudad de Ensenada, Baja California, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, el día ocho de mayo del año dos mil doce, bajo la partida número [REDACTED], donde se hizo consta la Protocolización de la Asamblea General de Asociados de la Asociación denominada "[REDACTED]", celebrada el día quince del mes de marzo del año dos mil doce, donde entre otros puntos de su orden del día se acordó reformar los estatutos de la Asociación. Documento que doy fe tener a la vista y del cual transcribo lo que en su parte conducente dice: ". CLAUSULAS. . SEGUNDA. Queda debidamente formalizado el acuerdo de In Asamblea General de Asociados de In Asociación denominado "[REDACTED]". ASOCIACION CIVIL, por medio del cual se REFORMAN los Artículos SEXTO, SÉPTIMO.

DÉCIMO CUARTO, DÉCIMO QUINTO Y DÉCIMO SEXTO de los Estatutos de la Asociación para quedar redactados de la siguiente manera: "ARTICULO SEXTO. DE LOS MIEMBROS DE LA ASOCIACION. Esta Asociación reconoce dos tipos de Asociados: Activos y Honorarios. a) Son Asociados Activos: las personas físicas o asociaciones civiles o personas morales nacionales o extranjeras que durante la Constitución de la Asociación sean reconocidas como tales y las que posterioridad sean admitidas con este carácter. Las Asociados Activos tendrán voz y voto en las Asambleas Generales de la Asociación - b) Son Asociados Honorarios: Las personas físicas que participen, condyuven o patrocinen en el cumplimiento de los objetivos y fines de la Asociación, y sean reconocidos como tales por la Asamblea General durante la Constitución de In Asociación o con posterioridad a ello. Los Asociados Honorarios tendrán voz pero no voto en las Asambleas Generales de la Asociación - Los Asociados Activos y Honorarios contribuirán a los fines de la Asociación, mediante una labor personal desempeñada en la forma que fije la Asamblea General, los Estatutos o el Consejo Directivo. ARTICULO SEPTIMO. DE LA CALIDAD DE ASOCIADO. Para Asociado Activo se requiere:- 1. Cumplir con todas las disposiciones establecidas en los Estatutos:- 2. Ser invitado por dos Asociados. Activos de la Asociación y haber sido aprobado su ingreso por el Consejo Directivo;- 3. Presentará una solicitud que contengan sus datos generales y en caso de ser una asociación civil o persona moral, designar a quienes como su representante; 4. Protestara cumplir y hacer cumplir los Estatutos de la Asociación, así como Desempeñar fielmente los cargos y las comisiones que se le asignen;- 5. Ser mayor de edad y tener un modo honesto de vivir; y 6. En caso de ser una asociación civil o persona

moral, que su objeto social y actividades sean afines al objeto de la Asociación."_ "ARTICULO DECIMO CUARTO.-DE LAS CONVOCATORIAS. Las Asambleas de Asociados serán convocadas por el Presidente del Consejo Directivo o por el Secretario de dicho Consejo, las cuales deberán estar firmadas por quien convoque y los asuntos a tratarse en la Asamblea. La convocatoria será entregando a los Asociados por correo electrónico, correo, fax, mensajería o cualquier otro medio de comunicación escrita con cuando menos 7 horas previas a la fecha de celebración de la Asamblea. No se requerirá convocatoria alguna cuando en la Asamblea estén presentes la totalidad de los Asociados Activos.- Asimismo, la asamblea General de Asociados podrá adoptar resoluciones fuera de asamblea las cuales tendrán plena validez y fueran legal siempre y cuando sean adoptadas por escrito y firmadas por todos los Asociados Activos de la Asociación y por el Presidente y Secretario del Consejo Directivo." ARTICULO DECIMO QUINTO DE LA ADMINISTRACION DE LA ASOCIACION. La administración de la Asociación estará confiada a un Consejo Directivo, el cual estará integrado por un Presidente, un Secretario, Tesorero y los Vocales que llegaren n designarse, quienes podrán o no ser Asociados, se podrá formar comité para las diversas actividades que la asamblea determine. El Consejo Directivo permanecerá en su encargo dos años o en su defecto hasta que se verifique nueva asamblea en la que se designen los nuevos integrantes del nuevo Consejo Directivo, quienes gozarán de las más amplias facultades de Dirección y Administración. El Presidente del Consejo Directivo representará a la Asociación ante terceros, con las más amplias facultades reconocidas a un mandatario general, para pleitos y cobranzas, para actos de administración así como de dominio, con todas las facultades generales y una las especiales o que se refieren los Artículos 2428, 2461 del Código Civil para el Estado de Baja California y sus correlativos artículos de los demás Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana. Asimismo tendrá la facultad de suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la de desistirse del juicio de amparo y la de otorgar poderes generales y especiales a nombre de In Asociación y revocar los poderes que se hubieran otorgado. No obstante lo anterior. El Presidente requerirá de la autorización de la Asamblea de Asociados para enajenar activos fijas de la Asociación, para hipotecarlos, así como para gravarlos con cualquier derecho real.". "ARTICULO DECIMO SEXTO.-El Consejo Directivo se reunirá una vez cada tres meses, pero podrá reunirse cuando sea convocado por el Presidente o dos de sus integrantes. Las decisiones del Consejo Directivo se adoptarán por mayoría de votos de los integrantes del Consejo Directivo o de quienes estén presentes en In reunión.- Asimismo, El Consejo Directivo podrá adoptar resoluciones fuera de reunión las cuales tendrán plena validez y fuerza legal siempre y cuando sea adoptadas por escrito y firmadas por todos los miembros del Consejo Directivo."...

d).- OTORGAMIENTO DE PODERES Y MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS SOCIALES - El primer testimonio del instrumento público [REDACTED] ([REDACTED]) del volumen [REDACTED] [REDACTED]), de fecha catorce de octubre del año dos mil trece, otorgada ante la fe del suscrito Notario, de la que se tomó razón en la oficina de esta ciudad de Ensenada del Registro público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, el día diecisiete de octubre del año dos mil trece, bajo la partida número [REDACTED] de la Sección Civil, donde se hizo constar la Protocolización de la Asamblea General de Asociados de la Asociación denominada "[REDACTED] [REDACTED]", celebrada el día treinta de agosto del año dos mil trece, donde entre otros puntos de su orden del día se acordó la revocación de nombramiento del Consejo Directivo y nombramiento de nuevos miembros, otorgamiento de poderes y cambio de nombre de la Asociación de "[REDACTED]"

██████████", ASOCIACIÓN CIVIL, así como la reforma de los estatutos de la citada Asociación. Documento que doy fe tener a la vista y del cual transcribo lo que en su parte conducente dice: ".CLAUSULAS...TERCERA. Quela debidamente formalizado el acuerdo de la Asamblea General de Asociados de la Asociación denominada "██████████", por medio del cual se designó un nuevo Consejo Directivo de la Asociación, el cual quedará integrado de la siguiente manera: CONSEJO DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN.- ██████████.- PRESIDENTE- ██████████. TESORERO. ██████████.-VOCAL.- ..SEXTA. Queda debidamente formalizado el acuerdo de la Asamblea General de Asociados de la Asociación denominada ██████████". ASOCIACIÓN CIVIL, por medio del cual se resolvió OTORGAR las siguientes poderes en favor de los señores ██████████, ██████████, las cuales podrán ejercer en forma individual o en forma mancomunado con otro apoderado: I.-PODER GENERAL. AMPLISIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y especiales que requieran clausula especial conforme a la ley, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2,428 (dos mil cuatrocientos veintiocho) del Código Civil para el Estado de Baja California y sus correlativos en la República Mexicana, con todas las facultades generales y aun las que requieran cláusula especial conforme a la Ley, según lo establecen los Artículos 2,587 (das mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal, 2.461 (dos mil cuatrocientos sesenta y uno) y demás artículos correlativos de las Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana en donde se ejercite este poder, gozando de las siguientes facultades, que se mencionan en forma enunciativa más no limitativa: comparecer ante toda clase de personas y autoridades judiciales, agrarias, fiscales, administrativos, civiles, penales y del trabajo, sean estas federales, estatales o municipales; articular y absolver posiciones en juicio o Mera de él, así como formular interrogatorios y rendir declaración de parte a nombre de su representada, facultades con la mayor amplitud, presentar quejas, querellas, denuncia, constituir n la Sociedad en tercero coadyuvante del Ministerio Publico y otorgar el perdón del ofendido; en general, para iniciar, proseguir y desistirse de todo tipo de demandas, acciones, juicios, incidentes, recursos, arbitrajes y procedimientos de cualquier orden, orden, inclusive del juicio de amparo; recusar jueces, integrantes de juntas de Conciliación y Arbitraje y Autoridades en general; celebrar transacciones extrajudiciales: comprometer en árbitros: hacer pagos; recibir pagos, devoluciones, derechos, impuestos y lodo la necesario de autoridades y dependencias ya sean Federales, Estatales y Municipales, teniendo todas las facultades para ser ejercitadas en materia laboral ante las autoridades y tribunales laborales, juntas de Conciliación y Arbitraje sean Estatales o Federales y sus Juntas Especiales; actuar en materia del trabajo y representar a la Suciedad en las audiencias en todas las etapas procesales: en procedimientos incidentales, ordinarios, especiales, paraprocesales; individuales o colectivos, de naturaleza jurídica o económica y de huelga; para realizar conciliaciones, insumisiones, transacciones y convenios, así como para contestar demandas, oponer excepciones, Ofrecer, objetar y desahogar pruebas; articular y absolver posiciones y rendir declaración de parte, conforme lo señalan los artículos 11 (once), 692 (seiscientos noventa y dos), 786 (setecientos ochenta y seis), 876 (ochocientos setenta y seis), 878 (ochocientos setenta y ocho) y relativos de la Ley Federal del Trabajo, entendiéndose que se otorga este poder para representar a la Sociedad en los términos más amplios que en derecho proceda ante cualquier tribunal, dependencia y ante organismos centralizados y descentralizados y aun ante empresas de participación estatal mayoritarias o minoritarias, y celebrar convenios con el Gobierno Federal en los términos de lo establecido en el Artículo 27 (veintisiete)

Constitucional, sus leyes y reglamentos - SÉPTIMA. Queda debidamente formalizado el acuerdo de la Asamblea General de Asociados de la Asociación denominada "[REDACTED]", por medio del cual se resolvió cambiar el nombre de la Asociación, por el de "[REDACTED]", de acuerdo con la Autorización de Uso de Denominación o Razón Social, otorgado por la Dirección General de Normatividad Mercantil, dependiente de la Secretaría de Economía, identificada con clave única del documento "[REDACTED]", documento que la quedado agregado al presente instrumento bajo in letra "B".- OCTAVA.- Queda debidamente formalizado el acuerdo de la Asamblea General de Asociados de in Asociación denominada "[REDACTED]", por medio del cual se resolvió modificar el Artículo Primer de los Estatutos de la Asociación para quedar redactado dela siguiente manera: "ARTICULO 1o.- La Asociación se denominará "[REDACTED]", e irá seguida de las palabra Asociación Civil o las siglas A.C."

-De que el compareciente manifestó que su representada tiene plena capacidad para obligarse legalmente y que sus facultades no le han sido revocadas, limitadas, ni en forma alguna restringidas hasta la presente fecha.

II.- El licenciado "[REDACTED]" me acredita la existencia de su representada, Sociedad Mercantil denominada "[REDACTED]", así como sus facultades para este acto con los siguientes documentos:

a) CONSTITUTIVA.- El primer testimonio de la escritura pública número "[REDACTED]" pasada en el volumen número "[REDACTED]" de fecha once de julio del año dos mil doce, otorgada ante la fa del Suscrito Notario, de la que se tomó razón en la oficina de la Ciudad de Ensenada, Baja California del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, el día dieciséis de septiembre del año dos mil doce, bajo el folio mercantil número "[REDACTED]", donde previo permiso número "[REDACTED]" expediente "[REDACTED]", folio "[REDACTED]", expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores el día cinco de junio del año dos mil doce, se constituyó la sociedad mercantil denominada "[REDACTED]", con domicilio en Ensenada, Baja California, duración indefinida, cláusula de Admisión de Extranjeros y capital social inicial mínimo fijo de \$3,000.00 Pesos (tres mil Pesos 00/10 Moneda Nacional) y el capital máximo ilimitado. Documento que doy fe tener a la vista y del cual transcribo lo que en su parte conducente dice:" ARTÍCULO SEGUNDO-OBIEIO- La sociedad tendrá por objeto social:- a) - la adquisición por cualquier medio de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como el obtener y otorgar el ruso temporal de los mismos, ya sea por medio de contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro medio permitido por la Ley - b).- La programación de convenciones, congresos, seminarios, conferencias, talleres, campamentos, conciertos, concursos, representaciones, torneos y todo tipo de eventos especiales necesarios o convenientes para la realización de su objeto social-c). La prestación de toda clase de servicias por cuenta propia o por cuenta de terceras personas, en forma enunciativa, mas no limitativa, servicios administrativos, fiscales, contables, laborales, inmobiliarios, ingeniería, servicios comerciales, servicios de mercadotecnia y de publicidad.- d). La prestación de servicios de consultoría, de administración de personal, de administración de recursos, incluyendo la función y administración de nóminas, la capacitación de personal, el cumplimiento de obligaciones fiscales y laborales vinculadas al personal por cuenta de terceras personas. e)- La obtención y explotación de toda clase de permisos y licencias ante todo

tipo de autoridades Federales, Estatales o Municipales para la realización de las actividades señalados en los incisos anteriores.- f.- Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participación en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones civiles, empresas industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación. - g). La emisión, adquisición a, suscripción, aceptación, endoso, aval, enajenación y, en general, la negociación con todo tipo de títulos de crédito, así como de acciones, partes sociales, y cualquier título o valor permitido por la Ley. h).- Obtener o conceder préstamos otorgando y recibiendo garantías reales y personales, incluyendo sin limitar garantías hipotecarias y prendarias, así como otorgar fianzas y garantías de cualquier clase respecto a las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por la propia Sociedad o por terceros.- i) Obtener y otorgar por cualquier título, el uso de patentes, marcas, denominaciones, nombres comerciales y derechos de autor. j).- Otorgar comisiones, actuar como mediador y aceptar el desempeño de negociaciones de toda especie. K).- En general, la celebración dentro o fuera de la República Mexicana, por propia cuenta y nombre o por cuenta y nombre de terceros, de todo tipo de actos, contratos, convenios, ya ser civiles o mercantiles, principales o accesorios, o de cualquier otra naturaleza conforme a derecho. La sociedad no podrá realizar aquellas actividades que conformen la ley de Inversión extranjera se encuentren al menos que en este último caso se hubiere obtenido previamente de las autoridades competentes los permisos que legalmente se requieran.-

ARTÍCULO DÉCIMO. TRANSMISION DE LAS PARTES SOCIALES.

Toda transmisión de partes sociales deberá realizarse con estricto apego a lo que a continuación se establece: A.- DERECHO AL TANTO.- Ningún socio podrá transmitir, parcial o totalmente su parte social, sin ofrecer dicha parte social a los demás socios de la sociedad. Los socios gozarán de un derecho de preferencia para adquirir, parcial o totalmente, las partes sociales ofrecidas en venta, mismo que deberán ejercer en un término de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de la Asamblea en que se hubiere otorgado la autorización a que se refiere el inciso B siguiente. B.- PROCEDIMIENTO. Para que los socios cedan sus partes sociales a cualquiera de sus coasociados, bastará el consentimiento y autorización de la mayoría de los socios que representen cuando menos el 65% (sesenta y cinco por ciento) del capital social. Los términos y condiciones de pro al socio que vende las partes sociales al socio que las compre, serán determinados por las personas involucradas, sin embargo, tales términos y condiciones se notificarán a la sociedad por escrito dentro del término de 30 (treinta) días a que se refiere el inciso anterior. Si más de uno de los socios manifiesta su intención de ejercitar el derecho de preferencia, y adquirir la parte social ofrecida en venta, ésta será adquirida por dichos socios, en proporción al autor de la parte social que cada uno de ellos tenga al momento de hacer la oferta. - Si un socio manifiesta su deseo de ejercitar el derecho de preferencia sólo por una fracción de la parte social ofrecida en venta, el socio que desee enajenarla tendrá el derecho de optar entre retirar su oferta o vender sólo la fracción de la parte social que el otro socio desee adquirir - Al término del plazo de 30 (treinta) días a que se refiere el segundo párrafo del inciso A de este artículo, si ningún socio ha ejercitado el derecho de preferencia que aquí se estipula, el socio que desee transmitir su parte social, podrá ofrecerla a una tercera persona, sin restricción alguna, siempre que hubiera conseguido la autorización a que se refiere el inciso C siguiente- Todos los nuevos socios estarán sujetos a los mismos términos y condiciones con respecto a la sociedad y los demás socios que fueron aplicables

al socio de quien adquirieron sus partes sociales.- C.- NO ACEPTACIÓN DEL TERCERO.- Par que los socios transmitan sus partes sociales, así como para la admisión de una persona extraña a la

sociedad, será necesario el consentimiento por escrito de todos los demás socios.- En consecuencia, una vez concluido el procedimiento previsto en el inciso B de este ARTICULO, el socio interesado en vender su parte social notificara al Secretario de la sociedad o al Gerente Administrador en su defecto, el nombre de un tercer interesado en administrarlo. Los demás socios tendrán el derecho de autorizar la transmisión de la parte social de que se trate.- En caso de que alguno o algunos de los socios negaren su autorización, la transmisión no podrá llevarse a cabo. En ese evento la sociedad podrá proceder a la liquidación de la parte social que corresponda ni socio que desee transmitir a un tercero, si éste así lo solicita. D.- TRANSMISIÓN POR HERENCIA DE LAS PARTES SOCIALES.- En caso de muerte de un socio, los demás socios acordaran si a parte social correspondiente pasará a los herederos del socio que haya muerto, o si se amortiza dicha parte social y se cubre el calor en libros de la misma a los herederos-

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. DIVISIÓN DE LAS PARTES SOCIALES.- Las partes sociales son divisibles, sin embargo, los derechos de división y de cesión parcial estarán sujetos a lo siguiente:- 1.- La sociedad nunca tendrá más de 50 (cincuenta) socios.- 2.- El capital social de la sociedad nunca será inferior a \$3,000.00 Pesos (tres mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).- 3.- A lo establecido en el artículo DÉCIMO de estos estatutos... ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO ASAMBLEAS.- La Asamblea de Socios es el órgano supremo de la sociedad.- ARTICULO DESIMO NOVENO- ADMINISTRACIÓN.- La sociedad será administrada por el Consejo de Gerentes o en su caso por la Gerente Administrador. ARTÍCULO VIGÉSIMO - FACULTADES DEL CONSEJO DE GERENTES O DEL GERENTE ADMINISTRADOR.- El Consejo de Gerentes, o en su caso el Gerente Administrador, tendrá las facultades otorgadas por disposición de la ley y estos estatutos con las limitaciones que en su caso establezca la Asamblea de Socios, pudiendo en consecuencia ejercerlas en todo lo necesario para cumplir con los objetos sociales de la sociedad, siempre que dichas facultades no estuvieran reservadas para la Asamblea General de Socios, por lo tanto, las facultades del Consejo de Gerentes o en su caso el Gerente Administrador, en forma enunciativa mas no limitativa, incluirán:- 1.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, para que lo ejercite y comparezca ante toda clase de personas, Autoridades judiciales y administrativas, civiles, penales y del Trabajo, Federales y Locales, con todas las facultades generales y las especiales, aun las que requieran cláusula o mención especial, sin limitación alguna, en los términos del artículo 2,428 (dos mil cuatrocientos veintiocho) del Código Civil para el Estado de Baja California y su correlativo el primer párrafo del artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal, con las facultades específicas que señalo el artículo 2,587 (dos mil quinientos ochenta y siete), del Código Civil Federal y su correlativo el artículo 2,461 (dos mil cuatrocientos sesenta y uno) del Código Civil para el Estado de Baja California. Tendrá facultades también para iniciar y proseguir el juicio de amparo y la de desistirse de él, asimismo, se le confieren facultades expresas para promover querrelas, presentar denuncias, constituirse en parte civil o coadyuvante con el Ministerio Público y cuantas facultades se requieran en toda clase de asuntos pendientes.- 2.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN quedando facultado por lo que en esto respeta para administrar los bienes y negocios de la Sociedad, con todas las facultades generales y las especiales, aun las que conforme a la Ley, requieran mención o cláusula especial, sin limitación alguna, en los términos del Artículo 2,428 (dos mil cuatrocientos veintiocho) del Código Civil de Baja California, y su correlativo del Código Civil Federal - 3.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL, teniendo las facultades de representación patronal conforme y para los efectos de los artículos 11 (once), 46 (cuarenta y seis), 47 (cuarenta y siete), 134 (ciento treinta y cuatro Fracción III (tres romano), 523

(quinientos veintitrés), 692 (seiscientos noventa y dos) fracciones I (uno romano), II (dos romano) y I (tres romano). 786 (setecientos ochenta y seis), 787 (setecientos ochenta y siete), 878 (ochocientos setenta y ocho), 880 (ochocientos ochenta), 883 (ochocientos ochenta y tres) y 884 (ochocientos ochenta y cuatro) de la Ley Federal del Trabajo; el poder que se otorga y la representación patronal que se confiere, se ejercitara conforme las siguientes facultades que se en numeran en forma enunciativa y no limitativa, pudiendo actuar ante o frente al o los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo; ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y en general para todos los asuntos obrero-patronales y para ejercitarse ante cualquiera de las autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo; podrá asimismo, comparecer ante las juntas de Conciliación y las juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales, en consecuencia, llevará la representación patronal para los efectos de los artículos 11 (once), 46 (cuarenta y seis) y 47 (cuarenta y siete) de la Ley Federal del Trabajo, y también la representación legal del poderdante para los efectos de personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos, en los términos del artículo 692 (seiscientos noventa y dos) fracciones II (dos romano) y III (tres romano); podrán comparecer al desahogo de pruebas confesionales en los términos de los artículos 787 (setecientos ochenta y siete) y 788 (setecientos ochenta y ocho) de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para arbitrar y absolver posiciones y desahogar las pruebas en todas sus partes: podrán señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, en los términos del artículo 876 (ochocientos setenta y seis) de la ley Federal del Trabajo; pudra comparecer con el carácter de patrón, con toda la responsabilidad legal, bastante y suficiente a las audiencias o que se refiere el artículo 873 (ochocientos setenta y tres) de la Ley Federal del Trabajo en sus tres fases: de conciliación, de demanda y excepciones; de ofrecimiento y admisión de pruebas en los términos de los artículos 875 (ochocientos setenta y cinco), 876 (ochocientos setenta y seis) fracciones I (uno romano) y IV (cuatro romano), 877 (ochocientos setenta y siete), 878 (ochocientos setenta y ocho), 879 (ochocientos setenta y nueve) y 880 (ochocientos ochenta) de la Ley Federal del Trabajo: también podrá acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los artículos 883 (ochocientos ochenta y tres) y 884 (ochocientos ochenta y cuatro) de la Ley Federal del Trabajo; podrán hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales: y podrá asimismo, celebrar contratos individuales y colectivos y darlos por terminados o rescindirlos, asimismo podrán presentar escritos de apelación y promover el juicio de amparo, ofrecer, presentar y desahogar toda clase de pruebas en favor del otorgante, desistirse y celebrar toda clase de convenios que tengan por objeto dar por terminada cualquier tipo de controversia laboral. 4- PODER GENERAL, PARA ACTOS DE DOMINIO, quedando autorizado para ejecutar actos de dominio respecto de los bienes y derechos de la Sociedad igualmente con todas las facultades generales y las especiales, aun las que conforme a la Ley requieran poder o cláusula especial, sin limitación alguna, en los términos del Artículo 2,428 (dos mil cuatrocientos veintiocho del Código Civil para el Estado de Baja California, y su correlativo del Código Civil Federal.- 5. PODER PARA ABRIR Y CERRAR CUENTAS BANCARIAS, quedando autorizado para abrir y cerrar cuentas bancarias en el país o en el extranjero a nombre de la sociedad, pudiendo girar cheques en contra de dichas cuentas bancarias y designar personas adicionales para que puedan también girar contra las mencionadas cuentas.- 6. Poder para emitir, suscribir, otorgar, endosar, librar y avalar y en cualquier otra forma, negociar títulos de crédito u obligar cambiariamente a la Sociedad en los términos del artículo 9° (novenos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- 7. Facultades para nombrar y remover al

gerente o gerentes de la sociedad y señalarles sus facultades, obligaciones y remuneraciones. 8.- Facultades para actuar en el desahogo de sus atribuciones por medio de delegados nombrados de entre sus miembros y, en su defecto, por medio de su Presidente en caso de que la administración se confié a un Consejo- 9.- Facultades para ejecutar los acuerdos de la Asamblea, interpretarlos y promover a su mejor aplicación y cumplimiento.- 10 Facultades para conferir y otorgar poderes o mandatos con las facultades que en cada caso estimen pertinentes, de las que les son propias al mismo Consejo o Gerente Administrador, ni como revocar dichos mandatos o poderes que en su caso otorguen.-

b) OTORGAMIENTO DE PODERES- El primer testimonio de la escritura pública número [REDACTED] pasada en el volumen número [REDACTED] de fecha dieciocho de septiembre del año dos mil trece, otorgada ante la fe del Suscrito Notario, de la que se tomó razón en la oficina de la Ciudad de Ensenada, Baja California del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, el día tres de octubre del año dos mil trece, bajo el folio mercantil número [REDACTED], dundo se hizo constar la Protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Socios de la Sociedad Mercantil denominado "[REDACTED]", celebrada el día doce de septiembre del año dos mil trece, donde entre otros puntos de su orden del día su acordó el otorgamiento de un Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, y un Poder Limitado para Suscribir Títulos de Crédito, a favor del licenciado [REDACTED]. Documento que doy fe tener a la vista y del cual transcribo lo que en su parte conducente dice: " TERCERA.- Queda debidamente formalizado el acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de Socios de la sociedad mercantil denominado "[REDACTED]", por medio del cual se resolvió OTORGAR los siguientes poderes a favor de del señor [REDACTED], los cuales podrá ejercer o en forma individual o en forma mancomunado con otro apoderado: 1- PODER GENERAL AMPLÍSIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y especiales que requieran clausula especial conforme a la ley, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2428 (dos mil cuatrocientos veintiocho) del Código Civil para el Estado de Baja California y sus correlativos en la República Mexicana, con todas las facultades generales y aun las que requieran cláusula especial conforme a la Ley, según lo establecen los Artículos 2587 (Dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal, 2,461 (dos mil cuatrocientos sesenta y uno) y demás artículos correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana en donde se ejercite este poder, gozado de las siguientes facultades, que se mencionan en forma enunciativa más no limitativa: comparecer ante toda clase de personas y autoridades judiciales, agrarias, fiscales, administrativas, civiles, penales y del trabajo, sean estas federales, estatales o municipales; articular y absolver posiciones en juicio o fuera de él, así como formular interrogatorios y rendir declaración de parte a nombre de su representada, facultades con la mayor amplitud presentar quejas, querellas, denuncia, constituir a In Sociedad en tercero coadyuvante del Ministerio Publico y otorgar el perdón del ofendido; en general, para iniciar, proseguir y desistirse de todo tipo de demandas, acciones, juicios, incidentes, recursos, arbitrajes y procedimientos de cualquier orden, inclusive del juicio de amparo; recusar jueces, integrantes de Juntas de Conciliación y Arbitraje y autoridades en general; celebrar transacciones extrajudiciales; comprometer en árbitros; hacer pagos; recibir pagos, devoluciones, derechos, impuestos y todo lo necesario de autoridades y dependencias ya sean Federales, Estatales y Municipales, teniendo todas las facultades para ser ejercitadas en materia laboral ante las autoridades y tribunales Laborales, Juntas de

Conciliación y Arbitraje sean locales o federales y sus Juntas Especiales; actuar en materia del trabajo y representar a la Sociedad en las audiencias en todas sus etapas procesales; en procedimientos incidentales, ordinarios, especiales, paraprocesales; individuales o colectivos, de naturaleza jurídica o económica y de huelga; para realizar conciliaciones, insumisiones, transacciones y convenios, así como para contestar demandas, oponer excepciones, ofrecer, objetar y desahogar pruebas; articular y absolver posiciones y rendir declaración de parte, conforme lo señalan los artículos 11 (once), 692 (seiscientos noventa y dos), 786 (setecientos ochenta y seis), 876 (ochocientos setenta y seis), 878 (ochocientos setenta y ocho) y relativos de la Ley Federal del Trabajo, entendiéndose que se otorga este poder para representar a la sociedad en los términos más amplios que en derecho proceda ante cualquier tribunal, dependencia y ante organismos centralizados y descentralizados y aun ante empresas de participación estatal mayoritarias o minoritarias, y celebrar convenios con el Gobierno Federal en los términos de lo establecido en el Artículo 27 (veintisiete) Constitucional, sus leyes y reglamentos. II- PODER PARA SUSCRIBIR TITULOS DE CREDITO y realizar todo tipo de operaciones de crédito en representación de la Sociedad en los términos del Artículo 9° (noven) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, incluyendo la celebración y cancelación de todo tipo de contratos de depósito, inversión y cuentas bancarias n nombre de la Asociación, girar cheques a cargo de estas y designar y revocar nombramientos y autorizaciones de firma en las mismas tanto en cuentas bancarias existentes como en nuevas.- Los facultades antes mencionados en el Inciso II contarán con la limitación de que para la suscripción de titulas de crédito se requerirá de autorización previa de la Asamblea General de Asociados Activos no así el ejercicio de dichas facultades para abrir y cerrar cuentas bancarias a nombre de la Asociación girar cheques a cargo de estas y designar y revocar nombramientos y autorizaciones de firma en las misma tanto en cuentas bancarias existentes como en nuevas, facultades que podrá ejercer en forma individual y sin que se requiera autorización previa de la Asamblea.

De que el compareciente manifestó que su representada tiene plena capacidad para obligarse legalmente, y que sus facultades no le han sido revocadas, limitadas, ni en forma alguna restringidas hasta la presente fecha.

Asimismo, declara que su representada a podrá de contar con inversión extranjera en el capital social de la misma, el Suscrito Notario omite dar el aviso ante la Dirección General de Inversiones Extranjeras en virtud de estar dicha sociedad dentro del término para renovar la Constancia de Inscripción ante el mismo.

ASÍ LO OTORGARON Y YO, EL NOTARIO AUTORIZANTE, DOY FE.

I.- De la verdad del acto, de que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que tuve a la vista, y a los cuales me remito.

II. De la capacidad legal de los comparecientes para este otorgamiento, ya que no me consta nada en su contra.

III. De que los comparecientes se identificaron con los documentos que en copias fotostáticas debidamente cotejadas de los originales que tuve a la vista agrego al apéndice del volumen en el legajo correspondiente a este instrumento bajo la letra "A", quienes por sus generales manifestaron ser:

a).- [REDACTED], mexicano, originario de París, Francia, donde nació el día [REDACTED], casado, abogado, con domicilio en [REDACTED] en esta Municipalidad.

b).- [REDACTED], mexicano, originario de originario de Tijuana, Baja California, donde nació el día [REDACTED], obrero, con domicilio en [REDACTED] de esta

Municipalidad.-

IV.- De que en términos del artículo 114 (ciento catorce) de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California, de todos los documentos del apéndice se agregará copia de cada uno de ellos a los testimonios que de este instrumento se expidan.

LEÍDO que fue este instrumento directamente por los comparecientes, a quienes les hice saber las penas en que incurrir los que declaran con falsedad, y habiéndoles explicado el valor y alcance legal de su contenido expresaron su conformidad con él y lo firmaron por ante mí el día de su otorgamiento en que lo autorizo definitivamente.- Doy fe.

Una firma legible.- [REDACTED]. Una firma ilegible.- [REDACTED].- Firma y Sello del Notario Titular.-

ES EL PRIMER TESTIMONIO QUE EXPIDO PARA USO DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "[REDACTED] ENSENADA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMADA DE CAPITAL VARIABLE, EL CUAL CERTIFICO QUE CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL CON EL QUE SE COMPULSO Y VA EN DOCE HOJAS UTILES, DE LAS CUALES CUATRO HOJAS CORRESPONDEN AL APENDICE, INCLUYENDO LA CARATULA DE DOCUMENTOS AGREGADOS AL LEGAJO DEL APÉNDICE Y SU RESPECTIVA CERTIFICACION, DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORRECIDAS Y AUTORIZADAS CON LA FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO TITULAR DOY LE.

Ensenada, Baja California, a los diez días del mes de febrero del año dos mil catorce.

Probanza de que conformidad con lo previsto por los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, merece pleno valor probatorio.

Así como de la Prueba Documental Pública consistente en copia certificada por la C. Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, inscrita bajo contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección civil de fecha 04 de enero del 1999, respecto a la Escritura Pública Número [REDACTED], Volumen [REDACTED], de fecha dos de diciembre del año mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la fe del C. Notario Público Número Cinco de este Municipio de Ensenada, Baja California, Licenciado [REDACTED] [REDACTED], la cual contiene Contrato de Compraventa celebrado por la C. [REDACTED], en su carácter de vendedora y por otra parte los CC. [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], en sus caracteres de Apoderados Especiales de "[REDACTED]", Asociación Civil, asistidos del C. Perito Traductor del idioma Ingles Español, designado por ellos mismos la C. [REDACTED], en su carácter de compradora, respecto de una porción de la a su vez fracción del predio rustico identificado como [REDACTED], de la Delegación de [REDACTED]

██████████, de este Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie de ██████████ hectáreas, con las medidas y colindancias que de dicho documento se señalan, por la cantidad de \$1,285,000.00 M.N. (Un millón doscientos ochenta y cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional), la cual obra a fojas números 119 a 129 de autos del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras de principio de economía procesal, probanza de que conformidad con lo previsto por los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, merece pleno valor probatorio.

Así mismo con la Confesión Expresa vertida por la Parte Demandada, ██████████, Titular de la Notaria Publica Numero Tres, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, específicamente en cuanto a los hechos números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del escrito de demanda, la cual merece pleno valor probatorio en los términos del artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como con la Confesión Expresa vertida por la Parte Demandada, ██████████, a por medio de su Apoderado Legal el C. ██████████, al dar contestación a la demanda entablada en contra de su representada, específicamente en cuanto a los hechos números 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del escrito de demanda, la cual merece pleno valor probatorio en los términos del artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así mismo con la Confesión Expresa vertida por la Parte Demandada, ██████████, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, específicamente en cuanto a los hechos números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 19, 20 y 21 del escrito de demanda, la cual merece pleno valor probatorio en los términos del artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Probanzas que admiculadas entre sí, y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, alcanzan pleno valor probatorio para efectos de tener por acreditado el primer elemento de la acción ejercitada, consistente en la existencia del acto jurídico cuya nulidad se demanda.

En cuanto al segundo de los elementos de la acción en estudio, es decir, que no se surtieron los requisitos de existencia o validez de dicho acto, al efecto se tiene que la Parte Actora en su escrito de demanda, manifiesta lo siguiente:

“6.- De forma totalmente ilegal, por medio de la escritura pública número [REDACTED] -ANEXO 5- [REDACTED], volumen [REDACTED] un mil cuatrocientos noventa y cinco, de fecha [REDACTED] de febrero de (2014) dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED], Titular de la notaría pública número tres de esta municipalidad, se hizo constar la ilegal celebración de un contrato que se denominó por el Notario como CONTRATO DE RESTRICCIÓN DE USO Y DESTINO.

En el referido instrumento público se hizo constar que compareció a la celebración del mencionado contrato por una primer parte la sociedad mercantil [REDACTED], representada por [REDACTED] también se hizo constar que por una segunda parte comparecía la persona moral [REDACTED] y que se encontraba representada por [REDACTED] (lo que es jurídicamente incorrecto en razón a que el antes mencionado no tenía facultades para realizar el acto en representación de dicha persona moral).

En el referido contrato se contienen las cláusulas siguientes:

PRIMERA.- Por medio del presente instrumento la Asociación Civil denominada [REDACTED], acuerda establecer en forma irrevocable y gratuita en beneficio de la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED], las siguientes restricciones de uso y destino sobre el "inmueble":

a).- La Asociación Civil denominada [REDACTED], manifiesta que es una Asociación que tiene por objeto, entre otras cosas, promover,

fomentar, realizar y colaborar en actividades encaminadas a la asistencia social y comunitaria, enseñanza y actividades académicas y de apoyo espiritual, por lo que el "Inmueble" lo destinará de manera exclusiva para dichos fines y, en particular, promover, fomentar, realizar y colaborar en actividades encaminadas a la ayuda comunitaria en la región y llevar a cabo campamentos y estancias de estudiantes y personas para llevar a cabo dichos fines.

b).- La Asociación Civil denominada [REDACTED], como propietaria del "inmueble", en esta acto impone la restricción y obligación irrevocable para sus asociados presentes y futuros, miembros, funcionarios y representantes, de que el "inmueble" solo sea destinado a los fines propios de la Asociación.

c).- Si la Asociación Civil denominada [REDACTED] se llega a liquidar, el "inmueble" deberá de transmitirse en forma gratuita a la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED] o a quien ésta última designe.

d).- La Asociación Civil denominada [REDACTED], impone la restricción irrevocable de que cualquier acto jurídico que implique la constitución de derechos reales o personales sobre el inmueble, ya sea en su totalidad o en arte, a favor de terceros, deberá ser previamente autorizado por la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED] o sus cesionarias o asignatarias. Dicha autorización deberá ser obtenida por escrito, firmada y acompañada al instrumento público que contenga, en su caso, el acto jurídico de que se trate sobre la propiedad del "inmueble". En

caso contrario el acto será nulo y la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED]

[REDACTED] tendrá derecho de demandar la nulidad del mismo.

SEGUNDA.- La vigencia de estas restricciones surtirá sus efectos mientras se encuentre vigente la duración de cada una de las partes que suscriben el presente instrumento, es decir, no vencerán a menos de que ambas partes lo acuerden por escrito.

TERCERA.- La prórroga, modificaciones o adiciones a esta Contrato que se convengan deberán constar por escrito y surtirán efecto a partir de la fecha de suscripción o de la fecha que determinen las partes.

Cualquier acuerdo verbal entre las partes no surtirá efectos legales a menos que conste por escrito y esté firmado por los representantes legales de ambas partes.

CUARTA.- El presente contrato se deberá inscribir en la oficina de esta Ciudad de Ensenada el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California, en la partida o partidas registrales del "inmueble" para que quede asentado como anotación al margen y el presente contrato surta plenos efectos ante terceros.

QUINTA.- Todas las desavenencias que deriven de este contrato serán resueltas definitivamente mediante un proceso arbitral de acuerdo con las Reglas de Arbitraje del Centro de Arbitraje de México (CAM). La sede del Arbitraje será en San [REDACTED], California, Estados Unidos de América y en idioma inglés."

"7.- La Escritura pública [REDACTED] -ANEXO 5- [REDACTED] [REDACTED], del volumen [REDACTED] [REDACTED], de fecha [REDACTED] de febrero de (2014) dos mil catorce, otorgado ante la fe del Licenciado

██████████, Notario Público Titular de la notaría número tres de esta Municipalidad, es una escritura totalmente nula, ello en razón a que el fedatario público, por negligencia inexcusable o dolo, no obstante de estar enterado que ██████████ carecía de los poderes, facultades, representación necesaria de la asociación ██████████ ██████████, en razón a que no tenía facultades suficientes para celebrar el denominado CONTRATO DE RESTRICCIÓN DE USO Y DESTINO relacionado con el bien inmueble descrito en el hecho 3 del presente escrito, formula y autoriza tanto la escritura referida y el contrato contenido en ella, para lo cual se encontraba impedido el citado notario público.

Lo anterior se debe a que el referido contrato formalizado en la escritura de referencia contiene actos de disposición, de dominio, que únicamente pueden ejercer quienes tienen facultades de dominio, las cuales jamás le han sido conferidas por la actora a ██████████, cuestión jurídica que resulta ser de propio y especial conocimiento de los demandados, pues ante el propio notario demandado se formalizó el único poder que la actora le otorgó a ██████████ ██████████ y en éste no se contiene un poder para actos de dominio.”

“8.- Ello es así en razón a que el fedatario autorizó en definitiva tal escritura pública respecto de la cual se encontraba imposibilitado jurídicamente para autorizar, visto a que en ninguna parte de la citada escritura dejó acreditado que ██████████ tuviera la personalidad y las facultades suficientes para obligar en términos, del citado contrato a la asociación ██████████ ██████████.

Los artículos 9 fracción III, los incisos B y C de la Fracción VIII del artículo 121 de la Ley der Notariado de Baja California, en relación con la Fracción II del artículo 152 en concordancia con el 129 del mismo cuerpo legal, en relación

con los artículos 8, 1682 fracción III, 1683, 1711, 1714, 1715, 1717 y 1718 del Código Civil vigente para el Estado, le obligaban al notario público demandado a analizar si [REDACTED] [REDACTED] podía celebrar legalmente el contrato contenido en la Escritura pública [REDACTED] -ANEXO 5- [REDACTED] [REDACTED], del volumen [REDACTED] [REDACTED], de fecha [REDACTED] de febrero de (2014) dos mi catorce; ello en razón a que dicha escritura contiene un contrato cuyas disposiciones corresponden a actos de dominio y a cuestiones jurídicas que únicamente le corresponde determinar a la Asamblea General de Asociados de la parte actora, razón por la cual el notario público demandado, de forma contraria a derecho, autorizó un instrumento público que le estaba impedido autorizar, pues primeramente no dejó debidamente acreditada la personalidad del apoderado de la actora, pues de su relatoría no se aprecia la existencia de facultades necesarias para que ***** pudiera celebrar el citado acto jurídico, pero además de ello, el fedatario en cita, al analizar los documentos relatados en la escritura cuya nulidad se demanda, jurídicamente se percató de que el antes mencionado no contaba con las facultades necesarias para la celebración del contrato impugnado en esta vía, pues del análisis de las mismas escrituras relatadas por el fedatario, no advertimos que [REDACTED] cuente con facultades de dominio.

Con independencia de ello, el Notario Demandado también tuvo a la vista la diversa escritura pública ([REDACTED]) ciento treinta y seis mil cuatrocientos noventa y dos, volumen [REDACTED], de fecha (17) diecisiete de mayo de (2011) dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED], titular de la Notaria número tres de la municipalidad de Tijuana, Baja California, misma que fue relatada por el Notario Demandado, dentro de la escritura impugnada en este juicio, como consta en el apartado de PERSONALIDAD, numeral 1., inciso b).; no

obstante ello, fue totalmente negligente o doloso, al omitir analizar las correspondientes cláusulas transitorias de la citada escritura (██████) ciento treinta y seis mil cuatrocientos noventa y dos, de las cuales se desprende que cualquier otra cuestión o asunto no comprendido en los estatutos de la hoy actora, deberán ser resueltos por la Asamblea General.

Así analizando el contenido de las cláusulas del contrato contenido en la escritura cuya nulidad se pretende en esta vía, Escritura pública (██████) -ANEXO 5- ██████ ██████, del volumen (██████) ██████ ██████, de fecha (██████) de febrero de (2014) dos mil catorce, de ellas claramente advertiremos que los asuntos contenidos en esta escritura no están contemplados en los Estatutos de la Parte Actora, razón por la cual, por disposición estatutaria de la Asociación Civil, los mismos deben ser resueltos por la Asamblea General.

Así, no obstante que el citado Notario Demandado tuvo a la vista la referida escritura, no fue capaz de advertir que los temas jurídicos contenidos en la escritura que se pretende nulificar, son temas respecto de los que ██████ ██████ carece de facultades para resolver y menos para obligar a la actora, además que es claro el contenido estatutario en cuanto a que esto debió haber sido resuelto por la Asamblea General.”

“9.- Es de apreciarse que en la escritura en cuestión (cuya nulidad se pretende), el fedatario apertura un apartado de PERSONALIDAD, el cual se observa de la página 3 de la citada escritura, no obstante ello, de la lectura de tal apartado de personalidad se observa claramente que en el numeral 1., inciso b) el notario certificó y tuvo a la vista la diversa escritura pública (██████) ciento treinta y seis mil cuatrocientos noventa y dos, volumen (██████) ██████ ██████, de fecha (17) diecisiete de mayo de (2011) dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado ██████ ██████, titular de la Notaria número tres de la municipalidad

de Tijuana, Baja California; asentando que en la misma se realiza la *MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS*, sin embargo por dolo o negligencia inexcusable omite asentar de forma completa los artículos de los estatutos que fueron modificados, de entre los cuales se encuentran los artículos vigésimo cuarto, vigésimo quinto y vigésimo sexto de los citados estatutos, tales preceptos textualmente señalan, lo siguiente:

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. DEL PATRIMONIO E INGRESOS. El patrimonio de la Asociación estará constituido por los bienes muebles e inmuebles o derechos que por cualquier título legal haya adquirido o adquiera en el futuro la Asociación, los ingresos de la Asociación serán los que perciba en su objeto social, así como todos aquellos ingresos que perciba por concepto de cuotas o donativos de sus Asociados o de terceros. El capital de la Asociación no podrá estar representado por acciones.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN. La disolución de la Asociación se llevará a cabo por cualquiera de las causas señaladas en el artículo 2558 del Código Civil vigente para el Estado de Baja California y se regirá por lo que disponga la Asamblea General de Asociados. Asimismo la liquidación de la Asociación se llevará a cabo de conformidad a lo que acuerde la Asamblea, sujetándose en todo momento a lo estipulado por el artículo 2559 del Código Sustantivo en comento.

Transitorio.

I Transitorio.- Todos aquellos asuntos que no estén contemplados en los presentes Estatutos serán resueltos por la Asamblea General.

II Transitorio.- Los presentes Estatutos entraran en vigor al día siguiente de la celebración de la

Asamblea General que los tenga por aprobados.

Por otra parte el citado fedatario público asienta en tal certificación el contenido del texto del artículo cuarto de los estatutos, en los términos como quedó redactado una vez aprobada la modificación, mismo que señala:

ARTICULO CUARTO.- DE LA FINALIDAD DE LA ASOCIACIÓN. La Asociación no tendrá fines de lucro y sus objetivos son los que se expresan a continuación;

Los Objetivos de la Asociación son los siguientes:

El objetivo primordial de la Asociación será la atención y apoyo a personas que, por sus carencias socioeconómicas o por problemas de invalidez, se vean impedidos para satisfacer sus requerimientos básicos de subsistencia y desarrollo.

12. Recibir en donación de instituciones públicas o privadas, nacionales o extranjeras, bienes muebles o inmuebles, valores, alimentos, medicamentos, ropa, materiales para la construcción y todo tipo de víveres necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

13. La adquisición, enajenación, importación, exportación, donación o arrendamiento por cualquier título de bienes inmuebles, muebles, equipo, materiales y suministros necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

Debido a ello, es que se demuestra con la propia documental pública elaborada por el Notario Público número 3 de esta municipalidad, que en la certificación, en el apartado de personalidad, el fedatario se percató que quien supuestamente representaba [REDACTED] a la asociación civil [REDACTED], carecía de todo tipo de facultades para la celebración del contrato denominado CONTRATO DE RESTRICCIÓN DE USO Y DESTINO.

En la mencionada certificación en comento, el notario asentó y certificó el contenido de la diversa escritura [REDACTED] -

ANEXO 2- [REDACTED], volumen [REDACTED]
[REDACTED], de fecha (14) catorce de octubre de (2013) dos mil trece, en el cual consta, los poderes generales que le fueron otorgados al de nombre [REDACTED] [REDACTED], en el que se le otorgan facultades para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Actos de Administración Laboral transcribiendo al respecto lo siguiente:

SEXTA. Queda debidamente formalizado el acuerdo de la Asamblea General de Asociados de la asociación denominada [REDACTED]» ASOCIACIÓN CIVIL, por medio del cual se resolvió OTORGAR los siguientes poderes a favor de los señores [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], y [REDACTED], los cuales podrán ejercer en forma individual o en forma mancomunada con otro apoderado: 1.- PODER GENERAL AMPLISIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADINISTRACION...”

“10.- Como se advierte de la certificación de la personalidad realizada por el Notario Demandado, respecto de [REDACTED], la cual fue elaborada por el notario demandado, de esta se aprecia que el citado fedatario omitió cerciorarse de que [REDACTED] [REDACTED], contara con la personalidad, capacidad y facultades para poder obligar a la parte actora con la celebración del CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO del inmueble de referencia.

La ilicitud del citado notario se advierte de dos circunstancias en concreto:

i).- El notario al realizar la certificación de la personalidad y al momento de asentar el contenido de la escritura pública ([REDACTED]) -ANEXO 3- ciento treinta y seis mil cuatrocientos noventa y dos, volumen ([REDACTED])

██████████, de fecha (17) diecisiete de mayo de (2011) dos mi once, por dolo o negligencia grave. omite asentar, transcribir y certificar que en esa misa escritura quedó protocolizada la modificación de la cláusula VIGÉSIMA CUARTA, VIGÉSIMA QUINTA Y VIGÉSIMA SÉPTIMA, de los estatutos sociales, en los cuales claramente se establece que a) el patrimonio de la asociación estará constituido por los bienes muebles e inmuebles que por cualquier título haya adquirido o adquiera la Asociación; b) La aportación que haga un asociado, al disolverse la asociación, puede serle devuelta, pero en caso de que el asociación haya sido expulsado, o bien que renuncie voluntariamente, cualquier aportación que hubiere hecho quedara en beneficio de la Asociación, al disolverse ésta el bien se repartirá entre todos los asociados activos; c) La disolución y liquidación de la Asociación, será regida por lo que disponen los artículo 2558 y 2559 del Código Civil vigente en el Estado.

Debido a lo anterior, es que el notario demandado no analizó, al momento de elaborar la escritura cuya nulidad se demanda, que quien supuestamente representaba a la asociación civil ██████████, no contaba con facultades para celebrar en contrato contenido en la misma, pues no tenía facultades para actuar en contra del propio contenido de los estatutos sociales y de la Ley; a través de tal omisión en que incurrió el notario demandado, ya sea dolosa o por negligencia inexcusable, es que se elaboró tal escritura en clara violación de la Ley, en los términos antes expuestos.

Así también omite transcribir y analizar el contenido de los artículos transitorios que establecen en concreto que cualquier asunto no contemplado en la estatutos sociales deberá ser resuelto por la Asamblea General y que dichos estatutos eran los que se encontraban en vigor al momento de formalizar la escritura cuya nulidad se demanda.

ii).- Al mismo tiempo de realizar la citada certificación de personalidad, al transcribir y certificar el contenido de la escritura ██████████) -ANEXO 2- ██████████

■, volumen ■) ■, de fecha (14) catorce de octubre de (2013) dos mil trece, pasada ante él mismo, se advierte que la limitación de las facultades con que cuenta ■, únicamente corresponden a facultades para PLEITOS Y COBRANZAS, así como para realizar ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, lo cual demuestra que el notario demandado se percató que ■ carecía de facultades suficientes para la celebración del CONTRATO DE RESTRICCIÓN DE USO Y DESTINO, pues carecía y carece de facultades para realizar actos de dominio, pues con dicho contrato se disponía del inmueble propiedad de la actora.”

“11.- Como se advierte del contenido del contrato que se contiene en la escritura que se pretende sea declarada su inexistencia y lo nulidad, en éste se contienen actos de disposición que únicamente puede realizar alguien que cuente con poder o facultades para realizar actos de dominio, pues como se lee del contenido de dicha escritura, se está limitando el uso del inmueble y se establece hacia futuro el destino que la asociación actora deberá dar al citado bien, lo que implica, de manera natural y lógica, un acto de disposición del inmueble y ello únicamente lo puede realizar quien tenga facultad para realizar actos de dominio, facultades que no tenía ■.

Además de ello, las obligaciones pactadas en el contrato que se pretende nulificar por esta vía, se contraponen con contenido estatutario que rige la vida de la Asociación Civil, pues van en contra del contenido de los artículos VIGÉSIMO CUARTO, VIGÉSIMO QUINTO, VIGÉSIMO SÉPTIMO y VIGÉSIMO OCTAVO de los estatutos sociales que rigen la vida de esta Asociación Civil, lo que genera la nulidad de tal contrato y por consiguiente de la citada escritura, pues era obligación del Notario Demandado cerciorarse de que el contrato referido era legal.”

“12.- Es importante tener en cuenta que el contenido del CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO del inmueble, consta elaborado en escritura pública, razón por la cual el contenido del contrato y su redacción son directamente imputables al notario demandado; debido a esto, al ser el notario demandado un perito en derecho, no podemos más que considerar que éste obró dolosamente, de forma deliberada y con el ánimo de violar la Ley, en especial el contenido de los artículos 2558 y 2559 del Código Civil vigente para el Estado, preceptos legales que textualmente expresan:

ARTICULO 2558.- Las asociaciones, además de las causas previstas en los estatutos, se extinguen:

I.- Por consentimiento de la asamblea general;

II.- Por haber concluido el termino fijado para su duración o por haber conseguido totalmente el objeto de su fundación:

III.- Por haberse vuelto incapaces de realizar el fin para que fueron fundadas;

IV.- Por resolución dictada por autoridad competente.

ARTICULO 2559.- En caso de disolución, los bienes de la asociación se aplicarán conforme a lo que determinen los estatutos y a falta de disposición de éstos, según lo que determine la asamblea general.

En este caso la asamblea sólo podrá atribuir a los asociados la parte del activo social que equivalga a sus aportaciones. Los demás bienes se aplicarán a otra asociación o fundación de objeto similar a la extinguida.

Se afirma que el notario demandado obró dolosamente, pues aun siendo en perito en derecho, creo y asentó en su protocolo un contrato ilícito, pues en el mismo se establecen cláusulas que son directamente contrarias a la Ley, en específico a los artículos antes señalados, además de ser totalmente contrarias al contenido de los artículos VIGÉSIMO

CUARTO, VIGÉSIMO QUINTO, VIGÉSIMO SÉPTIMO Y VIGÉSIMO OCTAVO de los estatutos sociales (mismos que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio), lo que denota el dolo, en el mejor de los casos la negligencia inexcusable del citado fedatario público demandado.”

“13.- El notario demandado tenía pleno conocimiento que era totalmente contrario a la ley el contrato que él elaboró y asentó en su protocolo, refiriéndonos al CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO, asentado en la escritura pública [REDACTED] - ANEXO 5- [REDACTED], del volumen [REDACTED] [REDACTED], de fecha [REDACTED] de febrero de (2014) dos mil catorce, ya que dicho contrata violenta directamente lo dispuesto por los artículos 2546, 2547 y 2559 del Código Civil vigente en el Estado, los cuales establecen textualmente lo siguiente:

ARTICULO 2546 - Las asociaciones se regirán por sus estatutos, los que deberán ser inscritos en el Registro Público para que produzcan efectos contra tercero.

ARTICULO 2547.- El poder supremo de las asociaciones reside en la asamblea general. El director o directores de ellas tendrán las facultades que loes conceden los estatutos y la asamblea general, con sujeción a estos documentos.

ARTICULO 2559.- En caso de disolución, los bienes de la asociación se aplicarán conforme a lo que determinen los estatutos y a falta de disposición de éstos, según lo que determine la asamblea general. En este caso la asamblea sólo podrá atribuir a los asociados la parte del activo social que equivalga a sus aportaciones. Los demás bienes se aplicarán a otra asociación o fundación de objeto similar a la extinguida.

Además de ser el contrato de referencia y la escritura

que lo contiene, totalmente contrarias al contenido de los artículos VIGÉSIMO CUARTO, VIGÉSIMO QUINTO, VIGÉSIMO SÉPTIMO y VIGÉSIMO OCTAVO de los estatutos sociales (mismos que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio), lo que denota el dolo, en el mejor de los casos la negligencia inexcusable del citado fedatario público demandado.”

“14.- La primer violación cometida directamente a la Ley, con la elaboración de la escritura pública antes aludida, es la violación al artículo 2546 antes descrito, ello en razón a que el CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO, conforme a su contenido y como fue redactado por el notario, violenta directamente lo dispuesto por los estatutos sociales, según lo establecen los artículos CUARTO numerales 12 y 13, así como los artículos VIGÉSIMO CUARTO, VIGÉSIMO QUINTO, VIGÉSIMO SÉPTIMO Y VIGÉSIMO OCTAVO.

Ello se afirma en razón a que dichos estatutos establecen reglas con relación a las actividades que puede realizar la asociación y como se procederá en caso de disolución y liquidación de la sociedad, sin embargo, el CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO contraviene directamente lo dispuesto de los estatutos, lo que equivale a que el notario demandado al formular la escritura de la cual se demanda su inexistencia y/o nulidad, deja de observar el contenido de los preceptos del Código Civil antes señalados, pues tal contrato celebrado por una persona con supuestas facultades [REDACTED] implica la derogación del contenido de los estatutos sociales antes señalados.”

15.- EI CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO "Establece en la cláusula PRIMERA, incisos b) y c) lo siguiente:

b).- La Asociación Civil denominada [REDACTED] [REDACTED]. PRIMERO ASOCIACIÓN CIVIL, como propietaria

del "inmueble", en este acto impone la restricción y obligación irrevocable para sus asociados presentes y futuros, miembros, funcionarios y representantes, de que el "inmueble" solo sea destinado a los fines propios de la Asociación.

c).- Si la Asociación Civil denominada [REDACTED] se llega a liquidar, el "inmueble" deberá de transmitirse en forma gratuita a la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED] o a quien ésta última designe.

d).- La Asociación Civil denominada [REDACTED], impone la restricción irrevocable de que cualquier acto jurídico que implique la constitución de derechos reales o personales sobre el inmueble, ya sea en su totalidad o en parte, a favor de terceros, deberá ser previamente autorizado por la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED] cesionarias o asignatarias. Dicha autorización deberá ser obtenida por escrito, firmada y acompañada al instrumento público que contenga, en su caso, el acto jurídico de que se trate sobre la propiedad del "inmueble".

En caso contrario el acto será nulo y la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED] tendrá derecho de demandar la nulidad del mismo.

Estas disposiciones contractuales van directamente en contra de lo establecido en los artículos CUARTO numerales 12 y 13, así como los artículos VIGÉSIMO CUARTO, VIGESIMO QUINTO, VIGÉSIMO SÉPTIMO y VIGÉSIMO OCTAVO, de los estatutos sociales y por consiguiente violentan el contenido de los artículos 2546, 2547 y 2559 del Código Civil vigente para el Estado."

"16.- Ello es así, en razón a que los estatutos sociales, en el artículo CUARTO apartado 12 y 13, claramente

establecen que la prosecución del objeto de la Asociación Civil, realizará entre otras actividades, realizar la adquisición, enajenación importación, exportación, donación o arrendamiento por cualquier título de bienes inmuebles necesarios o convenientes para la realización de su objeto.

Por ello, el contenido de la cláusula PRIMERA incisos c) y d) del CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO se contraponen a las citadas clausulas, pues con estas se está derogando el contenido de los estatutos sociales, mismos que únicamente pueden ser derogados o modificados por la asamblea general de asociados, de ahí que surge la ilicitud en el CONTRATO DE RESTRICCIÓN DE USO Y DESTINO en cuanto a su objeto, motivo y fin, pues el mismo contraría totalmente los estatutos sociales, limita la decisión que previamente había acordado la Asamblea General de Asociados, limitación que viene a realizar un apoderado que carece de facultades para ello.

Esta derogación o modificación de los estatutos se aprecia en razón a que en el CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO impiden que incluso la propia asamblea general de asociados pueda libremente disponer de los bienes de su propiedad, ya que restringe la libre disposición de los bienes de la asociación a la anuencia que deba otorgar una tercera (Sociedad Mercantil [REDACTED] [REDACTED].) persona que ni siquiera resulta ser asociado de la actora, cuando los estatutos sociales claramente señalan que uno de sus objetos es la libre disposición de sus bienes y que la Asamblea General resulta ser la autoridad suprema. Ello como se dijo, contraría claramente los estatutos sociales y de forma directa la Ley.”

“17.- El inciso c), de la cláusula PRIMERA del CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO del inmueble referido, es la cláusula que se considera más ilícita, pues ésta además de ser totalmente contraria a la cláusula VIGESIMO SÉPTIMA de los estatutos sociales, viene a ser

totalmente contraria al contenido del artículo 2559, el cual dispone que los bienes no repartibles entre los asociados, una vez liquidada la asociación, deberán ser destinados y aplicados a otra asociación o fundación de objeto similar a la extinguida; por consiguiente el contenido del atado contrato es contrario a la ley, además de que con éste se pretende cometer un fraude a la Ley, pues la finalidad del contrato contenido en la escritura en mención viene pretender que el inmueble sea destinado a una sociedad mercantil, con lo cual se contravienen las disposiciones de orden público.”

“18.- Es importante mencionar que la otra parte que celebra el CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO DE DESTINO cuya nulidad se demanda, así como la escritura que la contiene, se trata de una sociedad mercantil, siendo esta la persona moral demandada también [REDACTED], persona moral y sociedad mercantil que se ve beneficiada con la celebración del citado contrato, pues conforme al contrato cuya nulidad se demanda, de llevarse a cabo la liquidación de la actora es en dicha persona en la cual recaería la propiedad de la hoy actora (descrita en el hecho 3 de esta demanda) de forma gratuita, lo que es a todas luces contrario al contenido de los artículos 2546, 2547 y 2559 del Código Civil vigente en el Estado, así como los artículos VIGÉSIMO CUARTO, VIGÉSIMO QUINTO, VIGÉSIMO SÉPTIMO y VIGESIMO OCTAVO, de los estatutos sociales.”

“19.- De igual forma, la cláusula PRIMERA, inciso d), del contrato contenido en la Escritura pública [REDACTED] - ANEXO 5- [REDACTED], de volumen (1496) (un mi cuatrocientos noventa y seis, de fecha [REDACTED] de febrero de (2014) dos mil catorce, resulta ser una estipulación nula visto a que en ella se contiene una restricción patrimonial sobre el inmueble propiedad de la actora, descrito en el hecho 3 de esta demanda, misma que solo compete realizar a un apoderado con facultades para

actos de dominio, siendo que quien firmó en representación de la actora, el de nombre [REDACTED], carece de la representación y facultades suficientes para haber obligado en tales términos a la actora, pues no cuenta con facultades de dominio.

De igual forma, resulta ser nulo tal acto jurídico y la obligación contenida en dicho apartado, en vista a que se establece que para que la actora pueda realizar cualquier acto jurídico que implique la constitución de derechos reales o personales sobre el multicitado bien inmuebles, se requiere autorización previa de la diversa demandada [REDACTED], incluyéndose que incluso, en su Caso se requerirá autorización de sus cesionarias o asignatarias. La nulidad se causa primeramente por el hecho de que quien compareció en la celebración de dicho acto jurídico en representación de la actora, carece de facultades para obligar en tales términos a la actora, pues ello implica actos de dominio y el de nombre [REDACTED], carece de la representación y facultades suficientes para haber obligado en tales términos a la actora, pues no cuenta con facultades de dominio.

Además, una obligación en tal sentido resulta ser un asunto que no está contemplado en los estatutos sociales, por lo que con base en el artículo I Transitorio de los estatutos sociales, un tema como el contenido en el contrato y escritura que se pretenden nulificar, debe ser resuelto por la Asamblea General, de lo contrario se genera la nulidad invocada, con base en lo dispuesto por los artículos 2546, 2547, 2549, fracción V, 2551 y demás relativos del Código Civil vigente para el Estado.”

“20.- Por ello, si analizamos el contenido de la Escritura pública [REDACTED] -ANEXO 5- [REDACTED], del volumen [REDACTED], de fecha [REDACTED] de febrero de (2014) dos mil catorce, de la cual se demanda su nulidad y del contrato que en ella se contiene,

advertiremos que se trata de un acto jurídico que pretende cometer un fraude a la ley, pues con las disposiciones ahí contenidas, se pretende dejar de observar el contenido de las normas dispositivas previstas en los artículos 2546, 2547, 2549, fracción V, 2551 y demás relativos del Código Civil vigente para el Estado.

Lo anterior se afirma así, visto a que:

a) Las asociaciones civiles, por disposición del artículo 2546 de Código Civil vigente para el Estado, se rigen por sus estatutos, mismos que deben estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

b) Los estatutos de la actora fueron modificados, según acta de asamblea protocolizada en la escritura pública (██████████) -ANEXO 3- ciento treinta y seis mil cuatrocientos noventa y dos, volumen (██████████), de fecha (17) diecisiete de mayo de (2011) dos mil once, misma que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo partida (██████████) ██████████, de fecha de inscripción (17) diecisiete de junio de (2011) dos mil once, sección civil.

c) Los estatutos de la actora, según acta protocolizada con datos antes descritos, establecen, en el artículo I Transitorio, que "Todos aquellos asuntos que no estén contemplados en los presentes Estatutos serán resueltos por la Asamblea General.

d) Es claro que ninguno de los asuntos contenidos en el contrato y escritura que se pretenden nulificar, son de aquellos a los que se refieren los estatutos de la actora, por consiguiente ello era competencia exclusiva de la Asamblea General.

e) El contrato y la escritura que se pretenden unificar, tienen como efecto que la asamblea general pierda el poder supremo que los artículos 2547, 2549, fracción V, del Código Civil vigente para el Estado le confiere, pues un apoderado que carece de facultades de dominio resuelve temas jurídicos

que no están contemplados en los estatutos y que son propios actos de dominio.

f) Como consecuencia de todo lo anterior, el efecto que se genera es que se le está privando también a cada asociado de su voto que tienen en las asambleas generales, en los términos que lo especifica del artículo 2551 del Código Civil vigente para el Estado, pues si el asunto jurídico tratado en el contrato y escritura que se pretenden nulificar, no es de aquellos establecidos en los estatutos, ello significada que dicho tema jurídico debía ser resuelto por la asamblea general de asociados, y además, que en ella a cada uno le correspondía gozar de un voto, el cual ahora se les pretende privar.”

“21.- Es por los hechos anteriormente narrados por los que se considera que la escritura y el contrato contenido en la misma resulta ser totalmente ilícito, razón por la cual deberá declararse la inexistencia y/o nulidad del mismo, al ser totalmente contrario a la ley su objeto, motivo y fin además de que dicha escritura incumple formalidades esenciales que el notario debió haber observado.”

Analizando el acto jurídico cuya nulidad se demanda, consistente en la Escritura Pública [REDACTED] volumen [REDACTED] fecha diez de febrero del año dos mil catorce, otorgada ante la fe del C. Notario Público Número Tres, de esta Ciudad de Ensenada, Baja California Licenciado [REDACTED], la cual contiene Contrato de Restricción de Uso y Destino celebrado entre la Parte Demandada, [REDACTED] [REDACTED] de Capital Variable, representada por el C. Licenciado [REDACTED] y por otra parte [REDACTED], representada por el Demandado [REDACTED], respecto del bien inmueble contenido en la misma, se desprende que el C. Notario Público Número Tres, se cercioro de la personalidad del demandado [REDACTED], por tener a la vista la Escritura Pública [REDACTED], Volumen [REDACTED], de fecha catorce de octubre del año dos mil trece, otorgada ante la fe

del C. Notario Público Número Tres de este Municipio de Ensenada, Baja California, Licenciado [REDACTED], la cual contiene Protocolización del Acta de Asamblea General de Asociados de [REDACTED], de la cual se desprende, entre otras cosas, que se le otorgo Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y para suscribir Títulos de Crédito al C. [REDACTED], la cual obra en copia certificada a fojas números 44 a 94 de autos de presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, cuya parte conducente a dicho poder, a la letra dice:

SEGUNDA.- Se resuelve otorgar los siguientes poderes a favor de los Sres. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Ronald Andrew Consalves [REDACTED], los cuales podrán ejercer en forma individual o en forma mancomunada con otro apoderado:

I.- PODER GENERAL AMPLISIMO PARA PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2428 (dos mil cuatrocientos veintiocho) del Código Civil para el Estado de Baja California y sus correlativos en la República Mexicana, con todas las facultades generales y aun las que requieran cláusula especial conforme a la Ley, según lo establecen los Artículos 2587 (Dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal, 2461 y demás artículos correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana en donde se ejercite este poder, gozando de las siguientes facultades, que se mencionan en forma enunciativa más no limitativa: comparecer ante toda clase de personas y autoridades judiciales, agrarias, fiscales, administrativas, civiles, penales y del trabajo, sean estas federales, estatales o municipales; articular y absolver posiciones en juicio o fuera de él, así como formular interrogatorios y rendir declaración de parte a nombre de su representado, facultades con la mayor amplitud; presentar quejas, querellas, denuncia, constituir a la Sociedad en tercero coadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón del ofendido; en general, para iniciar, proseguir y desistirse de todo tipo de demandas, acciones, juicios, incidentes, recursos, arbitrajes y procedimientos de cualquier orden, inclusive del juicio de amparo; recusar jueces, integrantes de Juntas de Conciliación y Arbitraje y autoridades en general; celebrar transacciones extrajudiciales; comprometer en árbitros, hacer pagos, recibir pagos, devoluciones, derechos, impuestos y con todo lo necesario de autoridades y dependencias ya sean Federales, Estatales y Municipales, teniendo todas las facultades para ser ejercitadas en materia laboral ante las autoridades y tribunales laborales, Juntos de Conciliación y Arbitraje sean locales o federales y sus Juntas Especiales; actuar en materia del trabajo y representar a la Sociedad en las audiencias en todas sus etapas procesales; en procedimientos incidentales, ordinarios, especiales, paraprocesales; individuales o colectivos, de naturaleza jurídica o económica y de huelga; para realizar conciliaciones, insumisiones, transacciones y convenios, así como para contestar demandas, oponer excepciones, ofrecer, objetar y desahogar pruebas; articular y absolver posiciones y rendir declaración de parte, conforme lo señalan los artículos 11, 692. 786, 876, 878 y relativos de la

Ley Federal del Trabajo, entendiéndose que se otorga este poder para representar a la Sociedad en los términos más amplios que en derecho proceda ante cualquier tribunal, dependencia y ante organismos centralizados y descentralizados y aún ante empresas de participación estatal mayoritarias o minoritarias, y celebrar convenios con el Gobierno Federal en los términos de lo establecido en el Artículo 27(veintisiete) Constitucional, sus leyes y reglamentos.

II.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 2554 (Dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal, y demás artículos correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana en donde se ejercite dicho poder, con todas las facultades generales y aun las que requieran cláusula especial conforme a la Ley, según lo establecen los Artículos 2587 (Dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal, y demás artículos correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana en donde se ejercite este poder, delegándole al efecto facultades de representación legal en materia laboral, por lo que los apoderados podrán administrar todas las relaciones laborales de la mandante, celebrar, rescindir, modificar y terminar contratos individuales colectivos de trabajo, emitir y formular Reglamentos Interiores de Trabajo y en general, comparecer ante particulares y ante todas las autoridades en materia del trabajo federales, estatales o municipales,

Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS), Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT); Instituto Mexicano del Seguro Social (I.M.S.S.) y Fondo del Fomento y Garantía para Consumo de los Trabajadores (FONACOT) a fin de realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la solución de los asuntos que se ofrezcan a la parte mandante, y a los que comparezcan en el carácter de representante en los términos del Artículo 11 (Once) de la Ley Federal del Trabajo.-

III.- PODER PARA SUSCRIBIR TITULOS DE CREDITO y realizar todo tipo de operaciones de crédito en representación de la Sociedad en los términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, incluyendo la celebración y cancelación de todo tipo de contratos de depósito, inversión y cuentas bancarias a nombre de la Asociación, girar cheques a cargo de estas y designar y revocar nombramientos y autorizaciones de firma en las mismas tanto en cuentas bancarias existentes como en nuevas.

La cual merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Ahora bien, los artículos 2428 y 2457 del Código Civil para el Estado de Baja California, establecen:

Artículo 2428.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

Artículo 2457.- Los actos que el mandatario practique a nombre del mandante, pero traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos, con relación al mismo mandante, si no los ratifica tácita o expresamente.

Así mismo la Parte Actora exhibió copia certificada por la C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, [REDACTED], inscrita bajo protocolización de acta de asamblea partida [REDACTED] de sección civil de fecha 17 de junio del 2011, respecto a la Escritura Pública Número [REDACTED], Volumen [REDACTED], de fecha diecisiete de mayo del año dos mil once, la cual contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General de Asociados de fecha treinta de septiembre del año dos mil nueve, en la cual conforme al primer punto del orden del día se resolvió aceptar la modificación a los Estatutos Sociales de la Asociación, la cual obra de la foja 96 a la 118 de autos del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara en aras del principio de economía procesal, probanza que merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción III, 322, 323, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, a efecto de tener

por acreditado que el acto jurídico cuya nulidad se demanda, consistente en el Contrato de Restricción de Uso y Destino, contraviene lo dispuesto por los artículos 24, 25, 27 y 28 de los Estatutos Sociales, toda vez que dichos artículos establecen el destino que deberán seguir los bienes que integran el patrimonio de la sociedad en caso de que esta sea liquidada y en los cuales no se contempla la entrega del inmueble objeto del contrato que se demanda su nulidad a la demandada [REDACTED].

Así como con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veinticinco de abril del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que dicha parte confeso las posiciones calificadas de legales por el Suscrito, que se contienen en el pliego de posiciones que obra a foja número 466 de autos del presente expediente, probanza que merece pleno valor probatorio en términos de los artículos 285 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así mismo con la Prueba Declaración de la Parte a cargo de la Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veinticinco de abril del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que dicha parte en relación al interrogatorio verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contestó: *“QUE DIGA EL DECLARANTE POR QUE MOTIVO USTED FIRMO EL CONTRATO DENOMINADO CONTRATO DE RESTRICCIÓN DE USO Y DESTINO, EL CUAL SE ENCUENTRA ASENTADO EN ESCRITURA PÚBLICA [REDACTED] VOLUMEN [REDACTED] FECHA 10 DE FEBRERO DEL 2014, PASADO ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NUMERO TRES DE ESTA CIUDAD. calificada de legal. contesto. Que efectivamente lo firme por que se me hizo para mi algo normal, pues la demandada moral [REDACTED] estaba cambiando de nombre y se me dijo que era para eso para continuar el proceso y quien me indico que lo firmara fue [REDACTED] [REDACTED] y así mismo el me dio la explicación. A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL DECLARANTE CUAL ERA SU INTENCION AL FIRMAR EL CONTRATO, calificada de legal. contesto. Que mi intención era continuar con el proceso del cambio de nombre de [REDACTED] sin existir dolo*

de mi parte. A LA TERCERA. QUE DIGA EL DECLARANTE SI AL FIRMAR EL CONTRATO REFERIDO, ALGUIEN LE CUESTIONO SI CONTABA CON FACULTADES PARA LA CELEBRACION DE DICHO CONTRATO. calificada de legal. contesto. Que no.” Probanza que merece pleno valor probatorio en términos de los artículos 285 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha tres de mayo del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que dicha parte confeso las posiciones calificadas de legales por el Suscrito, que se contienen en el pliego de posiciones que obra a fojas números 486 a 487 de autos del presente expediente, probanza que merece pleno valor probatorio en términos de los artículos 285 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

De la Cláusula Primera Inciso c), del Contrato de Restricciones de Uso y Destino, cuya nulidad se demanda, se desprende que la actora, en caso de que llegara a liquidarse, se obligó a transferirle de manera gratuita a la moral demandada, el inmueble referido con anterioridad, o a quien dicha moral designe, lo que implica una donación, puesto que transmite la propiedad sin prestación alguna a cambio, y si bien no es inmediata, sino que depende de un hecho futuro, resulta evidente que dicho acuerdo se refiere a cuestiones de dominio, y por ende, se requiere de la representación legal de la moral actora, que cuente con facultades para actos de dominio.

Por otro lado, de su siguiente inciso, el marcado como d), la actora se impuso la restricción de realizar cualquier acto jurídico que implique la constitución de derechos reales o personales sobre el referido inmueble, ya sea de manera total o parcial, a favor de terceros, que previamente se requiere autorizado por la moral demandada, cuya omisión acarrearía la nulidad, acuerdo que implica actos de dominio, puesto que limita el derecho real que ejerce la moral actora sobre el inmueble antes referido, ya que el derecho real de propiedad le otorga al propietario de disponer libremente, sin limitación alguna, salvo las excepciones de Ley, respecto del bien de su

propiedad.

Por lo que resulta evidente que el C. [REDACTED], al celebrar el Contrato de Restricciones de Uso y Destino, no contaba con facultades para actos de dominio a nombre de su mandante, [REDACTED], y al haber obligado a su representada sobre cuestiones de dominio respecto al inmueble identificado como Rancho Podestá también identificado como [REDACTED], de la Delegación de [REDACTED], de este Municipio de Ensenada, Baja California, resulta inconcuso que la moral accionante no otorgo su consentimiento para dicho contrato, configurase la hipótesis prevista por el artículo 2098 del Código Civil para el Estado de Baja California, consistente en la falta de consentimiento de la actora, para que se surta la inexistencia o nulidad absoluta de dicho contrato.

Por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, se declara la nulidad absoluta de la Escritura Pública [REDACTED], Volumen [REDACTED] fecha diez de febrero del año dos mil catorce, otorgada ante la fe del C. Licenciado [REDACTED], Notario Público Número Tres, de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, la cual contiene Contrato de Restricciones de Uso y Destino, celebrado entre [REDACTED], representada por el C. [REDACTED] y por una segunda parte [REDACTED], representada por el C. [REDACTED], respecto del inmueble identificado como porción de la Fracción del Predio Rustico identificado como [REDACTED] también identificado como [REDACTED], con clave catastral [REDACTED], ubicado en la Delegación de [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, la cual quedo inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo indeterminado (Ensenada) partida [REDACTED], de sección civil de fecha 17 de febrero del 2014, así mismo se declara la destrucción retroactiva de todos los efectos que haya producido el acto declarado nulo, debiendo girarse atento oficio a la Parte Demandada Notario Público Número Tres, de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, para que procede a la cancelación de dicha escritura, y se condena a la Parte Demandada, Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a la cancelación de la inscripción de dicha

escritura, concediéndose para tal efecto un término improrrogable de cinco días contados a partir de que quede firme la presente resolución, en la inteligencia que de no hacerlo en dicho término se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa previstas en la Ley, resultando innecesario entrar al estudio de las diversas causas de nulidad invocadas, ya que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

Lo anterior no obstante que la Parte Demandada, [REDACTED], en su escrito de contestación de demanda, haya opuesto como excepciones y defensas de su parte, en primer lugar, bajo apartado 1, la denominada “EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO Y FALSEDAD DE DECLARACIONES ANTE AUTORIDAD JUDICIAL.”, en siguientes términos:

“En forma Ad-Cautelam, en nombre de mi representada, me permito oponer la presente excepción perentoria a la procedencia de la acción postulada por la parte actora de este procedimiento.

Como es ordenado por el artículo 1ro del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado, para el ejercicio de una acción civil se requiere de la existencia de una violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación, la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho. Bajo este entendido, este elemento de naturaleza corpórea debe de estar objetivamente presente como Elemento constitutivo de la acción entablada, de lo contrario esa acción y su reclamo, devienen de improcedentes.

Dentro de la acción que ejerce la parte actora, invoca la nulidad del título fundatorio de la acción, basado en la imputación de falta de capacidad del apoderado que representó a [REDACTED], de nombre [REDACTED] en la formalización de un contrato denominado de restricciones de uso y destino celebrado con mi mandante, para garantizar y regular en un futuro, ciertos derechos y obligaciones a cargo de la parte actora, inherentes al uso y destino que deberá de ser dado a

un inmueble propiedad de esta, sujeto también a la materialización de ciertas condiciones futuras en este instrumento acordadas.

Ahora bien, el desconocimiento de derecho que la parte actora invoca, lo atribuye, según su falso y equívoco entender, a la realización del contrato fundatorio de la acción, mediante el cual el apoderado actuante en su representación de nombre [REDACTED], SUPUESTAMENTE excedió en sus facultades de representación, violando con ello la voluntad de su mandante, así como supuestamente infringiendo diversa normatividad, inherente y relativa a su estatuto social.

Tal y como es acreditado mediante los documentos anexos a la presente contestación de demanda Ad-Cautelam y de los documentos que son presentados a esta contienda por la propia sociedad actora, las imputaciones y causales de nulidad que invoca la accionante, SON FALSAS y su reclamo constituye un barato artilugio para tratar de evadir obligaciones existentes y válidamente creadas a cargo de esta, ya que la nulidad que invoca tanto del instrumento, como el contenido derivado de su clausulado, constituye una flagrante mentira ante esta potestad Judicial, esto en virtud de que como defendido en el cuerpo del presente escrito, el apoderado de nombre [REDACTED], no fue quien creo, ni celebró el contrato denominado de restricción de luso y destino fundatorio de la acción, sino simplemente fue el Apoderado, quien en uso de facultades suficientes y aptas, procedió a formalizar ante la fe del Notario Público también codemandado, el mismo contrato privado y por escrito, que en forma previa celebró la propia [REDACTED], en su capacidad de Presidente del Consejo Directivo de la sociedad actora, ostentando capacidad funcional de representación plenipotenciaria de la moral en cita y contando con facultades individuales orgánicas estatutarias, para celebración en nombre de su principal contando para ello con poderes funcionales para realizar actos de pleitos y

cobranzas, administración y además de riguroso dominio.

De los documentos referidos en el preámbulo de esta excepción se desprende que con fecha 30 de Agosto de 2013, la Asamblea general de la asociación actora designó a [REDACTED], con el cargo funcional de Presidente del Consejo Directivo, lo que se prueba con el Primer Testimonio de la Escritura Pública [REDACTED], Volumen [REDACTED], de fecha 14 de octubre de 2013, protocolizada ante la fe del Notario Público número 03 de la Ciudad de Ensenada (instrumento público exhibido por la parte actora en este procedimiento).

De igual manera, se observa que el Presidente del Consejo Directivo, según clausula Décimo Quinta de sus estatutos reformados con fecha 30 de septiembre de 2009, representa a la Asociación ante terceros, con las más amplias facultades reconocidas a un mandatario general, para pleitos y cobranzas, para administración, así como para actos de dominio; y que según dicta su cláusula Décimo Octava, estas facultades pueden ser disfrutadas o ejercidas en forma individual, al establecer que el presidente del Consejo Directivo disfrutara de todas las facultades y poderes que el propio consejo y los estatutos confieran. Lo anterior se desprende del instrumento público exhibido por la parte actora a esta contienda, identificado como Primer Testimonio de la Escritura Pública número [REDACTED], Volumen [REDACTED], de fecha 17 de mayo de 2011, protocolizada ante la fe del Notario Público número 03 de la Ciudad de Tijuana, B.C.

Así pues, para el día 30 de septiembre de 2013, fecha en la cual se creó el acuerdo denominado CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO, se observa que mi representada [REDACTED], estaba tratando y celebrando este acto jurídico, con la Presidente del Consejo Directivo de [REDACTED], en funciones desde el 30 de Agosto de 2013. Cargo funcional que según los estatutos antes identificados, tiene facultades para representar y vincular contractualmente con terceros a esta

persona moral, contando además con facultades organizadas individuales, derivadas de sus propios estatutos, para la ejecución y representación de actos jurídicos, en las diferentes categorías generales de representación, es decir, para Pleitos y Cobranzas, para actos de Administración e inclusive de riguroso Dominio, de ser estas necesarias.

Entonces, si [REDACTED], con el cargo y facultades organizadas antes apuntadas fue quien creó en nombre de su representada el acto jurídico denominado CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO, resulta por demás improcedente, falso y penalmente ilícito, que esta misma persona en esta demanda desconozca el acto por ella misma generado y pretenda anular el mismo, invocando una supuesta falta de representación o insuficiente capacidad del apoderado actuante, quien simplemente formalizó este contrato privado preexistente, válido y eficaz; pues aquí no se debe de perder de vista, que según fue acordado mediante cláusula cuarta, que las partes contratantes, convinieron que dicho contrato sería elevado a escritura pública ante Fedatario Público e inscrito ante Registro Público de la Propiedad, para efectos publicitarios ante terceros; inclusive autorizando a delegados especiales, ajenos a la estructura social de la moral actora, para válidamente poder llevar a cabo estas formalidades, por lo que si un tercero podía ejecutar estos actos derivados de formalización y publicidad, con mayoría de razón un apoderado general para actos de administración amplísimos, como lo es el cargo y poderes que ostenta [REDACTED] [REDACTED], podía llevar a cabo esta formalización en nombre de [REDACTED], precisamente en cumplimiento a las obligaciones creadas y asumidas por la Presidenta del Consejo Directivo, siendo esta [REDACTED] [REDACTED].

De la lectura de los acuerdos, términos y condiciones que aparecen dentro del instrumento Público cuya anulación indebidamente se pretende por la parte actora, se puede

apreciar que son los mismos acuerdos, términos y condiciones asumidos y acordados por [REDACTED], en su capacidad de Presidente del Consejo Directivo de [REDACTED], por lo que se observa que en la ejecución de la formalización de este contrato, no existe disparidad o exceso alguno del apoderado actuante en la elevación a escritura pública del acuerdo primigenio, que conforme a la Ley Civil es existente, válido y eficaz, para producir todas las obligaciones y efectos Jurídicos, mediante el mismo creados.

Por otra parte, también se defiende que dentro el acto jurídico denominado CONTRATO DE RESTRICCIONES DE USO Y DESTINO, celebrado entre [REDACTED] y mi poderdante, NO SE ACORDO, NI MATERIALIZO ningún acuerdo mediante el cual se haya verificado una enajenación de activos, ni se llevó a cabo la constitución de gravamen real alguno, para haber sido necesaria una facultad de dominio del representante legal actuante en estos actos, como falsa y equivocadamente pretende la parte actora, en las causas de nulidad que invoca: amén de que como dicho antes, si esta facultad hubiera sido necesaria, se observa que conforme al estatuto de la sociedad actora [REDACTED], en su carácter de presidente del consejo directivo, EFECTIVAMENTE TIENE COMO FACULTAD ORGÁNICA Y FUNCIONAL EL PODER PARA REPRESENTAR Y VINCULAR A SU PRINCIPAL EN ACTOS DE DOMINIO. Sin embargo, para resaltar la improcedencia de la absurda y falaz pretensión de nulidad por falta de capacidad, que ahora imputa la actora, es necesario desmembrar la naturaleza jurídica de los acuerdos y obligaciones generados mediante este contrato, para arribar a la inevitable conclusión, que todas y cada una de estas, son obligaciones de carácter personal e inherentes a una administración patrimonial, que se debe de observar para el bien raíz de marras, para lo Cual el poder general para actos de administración (y de dominio) que ostenta el Presidente del Consejo Directivo, que generó

el contrato, así como del Apoderado General para actos de Administración, que se limitó a formalizar en escritura pública este contrato, son poderes, bastos y suficientes, para generar y representar a su principal en la concertación y ejecución de los actos por estos realizados, por lo que conforme a Derecho se debe de concluir que los mismos son existentes, válidos y eficaces, para producir todas las consecuencia jurídicas y contractuales por estos instrumentos creados.

De la lectura del clausulado del contrato de restricciones de uso y destino, se puede observar que el mismo pactó obligaciones de índole personal, y sujetas a condición, entendiéndose por esto a la materialización de actos futuros e inciertos, que de no suscitarse las condiciones en estos acordadas, las obligaciones de hacer y no hacer, quedan pasivas e inejecutables entre las partes, para ello es pertinente hacer un análisis de la naturaleza jurídica de las obligaciones acordadas en sus diferentes cláusula:

CLAUSULA PRIMERA: Se trata de una declaración unilateral de la voluntad generada por [REDACTED] [REDACTED], en beneficio de [REDACTED] [REDACTED], que pacta la observancia de obligaciones de hacer y no hacer futuras, contenidas en las condiciones pactadas dentro de los incisos a al d) inclusive. De la lectura de esta cláusula, no se observa en forma alguna una obligación de dar, o bien que implique una disposición de activos o constitución de gravamen real sobre activo alguno de esta sociedad, por lo que válidamente se puede concluir que resulta innecesaria un poder de dominio en las facultades de su representante legal actuante; amen que como tantas veces defendido en forma previa, [REDACTED], en su capacidad de Presidente del Consejo Directivo, EFECTIVAMENTE CUENTA CON ESTE PODER DE DOMINIO ORGÁNICO Y FUNCIONAL, conforme a lo dispuesto por sus estatutos.

INCISO a) DE LA CLAUSULA PRIMERA: Su naturaleza contractual es una declaración unilateral de la voluntad, originada por la Presidente del Consejo de Administración de [REDACTED] [REDACTED], en beneficio de mi mandante, que se limita a recitar y reconocer objeto social y estatutario de la sociedad denominada [REDACTED] [REDACTED], por lo que NO SE DESPRENDE de ella la generación de un acto traslativo de domino, que requiriera un apoderamiento en este sentido del acto jurídico, falazmente imputado de nulo por falta de esta capacidad, como indebida y equivocadamente sostiene la parte actora de esta demanda.

INCISO b) DE LA CLAUSULA PRIMERA: La naturaleza obligacional constituye otra declaración unilateral de la voluntad a favor de mi representada, que nuevamente se limita a recitar la obligación contenida en el estatuto social de [REDACTED] [REDACTED], para observar y hacer cumplir a sus asociados, presentes y futuros, así como miembros, funcionarios y representantes, de que el inmueble solo sea destinado a los fines propios de la asociación. Lo cual, tampoco implica un acto de disposición patrimonial, ni constitución de gravamen real alguno sobre el mismo sino que tan solo se limita a la observancia de las obligaciones que para tal efecto demarca el propio estatuto social, para sus activos fijos, por lo que resulta por demás obvio que se da la causa de nulidad por indebida representación o violación a estatutos sociales, que falsamente imputa la parte actora.

INCISO c) DE LA CLAUSULA PRIMERA: La naturaleza jurídica de esta cláusula constituye una obligación derivada de otra declaración unilateral de la voluntad de la sociedad actora, en beneficio de mi representada (antigua socia y aportante de los

recursos para la adquisición del inmueble en cita), que se limita a obligación personal de hacer y sujeta a condición suspensiva. Aquí se reincide en que la obligación generada en beneficio de mi mandante, tiene su sustento legal en el artículo 1813 del Código Civil, y consiste en la realización de un acto futuro e incierto, sujeto a la condición suspensiva de que en caso de liquidación de la sociedad actora, el patrimonio aportado en un pasado, fuese devuelto en forma gratuita a quien lo aportó, circunstancia que es permitida y acorde a las normas estatutarias sociales, previstas por la cláusula VIGÉSIMA QUINTA del estatuto social. Dentro de esta cláusula, no se materializó ninguna traslación de dominio sobre ningún activo, ni se gravó en forma real nada, por lo que las causales de nulidad que invoca, basadas en incapacidad de representación o violación a los estatutos sociales, resulta por demás inexistente e improcedente. Máxime cuando la propia [REDACTED], con la capacidad y facultades plenipotenciarias previamente anotadas, generó el acto y obligación a cargo de su mandante, por lo cual tampoco puede prevalecerse de la nulidad que ella misma dio origen, en el supuesto sin conceder, que esta nulidad fuera existente, que dentro del caso a estudio y por las defensas y excepciones aquí opuestas, se advierte que dicha nulidad invocada es inexistente por derivar de una percepción falaz, equivocada y producto de una mentira.

INCISO d) DE LA CLAUSULA PRIMERA: Aquí de nueva cuenta se aprecia una declaración unilateral de la voluntad de la sociedad actora, en beneficio de mi mandante, consistente en la creación de obligación de no hacer, cuya naturaleza es promisorio y sujeta a condición suspensiva,

implicando ahora por vía de restricción, la realización de actos que tiendan a obstruir o infringir el objeto social, para lo cual el inmueble esta destinado conforme al estatuto social, requiriendo en todo caso una aprobación de mi representada a efecto de cerciorarse que la forma en que se está administrado el uso dicho activo, es propia y acorde al objeto social constitutivo y sus respectivas reformas. De manera alguna, se observa de la lectura de esta cláusula, la creación de un acto traslativo de dominio o la constitución de gravamen real alguno, como erróneamente lo interpreta la parte actora, por lo que toda y cualquier imputación de nulidad debe de ser desestimada, al tenor de los argumentos y defensas aquí planteadas.

En las cláusulas accesoria SEGUNDA, TERCERA, CUARTA y QUINTA no se advierte la materialización de ningún acto jurídico, que para su representación se necesario un poder para actos de dominio, por lo que se observa que las facultadas generales PARA PLEITOS, COBRANZAS y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, de los representantes de la moral actora en estos actos, son bastas y suficientes, para generar las obligaciones derivadas de estas cláusulas.”

Al efecto se tiene que dicha parte ofreció la Prueba Documental Pública consistente en copia certificada del Contrato de Restricciones de Uso y Destino celebrado por la Parte Actora, [REDACTED], por conducto de [REDACTED], y la Parte Demandada, [REDACTED], por conducto de [REDACTED], [REDACTED], Estados Unidos de América, con fecha treinta de septiembre del año dos mil trece, respecto del inmueble identificado como Rancho Podestá también identificado como [REDACTED], con clave catastral [REDACTED], ubicado en la Delegación de [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, y traducción al idioma inglés, los cuales

obran a fojas números 331 a 336 de autos del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, en los siguientes términos:

DECLARACIONES:

1. LBM DECLARA:

1.1 Es una Asociación Civil legalmente constituida (anteriormente bajo la denominación [REDACTED], A.C.) conforme a las leyes de los estados unidos mexicanos, según lo acredita con el acta constitutiva [REDACTED], de fecha 9 de noviembre del año 1998, pasada ante la fe del Lic. [REDACTED], Notario Público Número Cinco, con ejercicio y residencia en la ciudad de Ensenada, Baja California.

1.2 Que tiene como sus actividades, entre otras, la celebración de contrato de arrendamiento, hospedaje y cualquier otra transacción relacionada con bienes inmuebles; arrendar, usar, usufructuar, poseer, explotar, aprovechar, administrar y conservar bienes muebles e inmuebles propios y ajenos; así como llevar a cabo toda clase de actos y celebrar todo tipo de convenios, contratos y documentos incluyendo aquellos de naturaleza civil o mercantil permitido por las leyes vigentes.

1.3 Que su representante legal cuenta/ con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato, mismas que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna desde que le fueron otorgadas.

1.4 Que no existe impedimento legal alguno para celebrar el presente contrato.

1.5 Que es propietaria del bien rústico conocido como [REDACTED] y legalmente identificado como Rancho Podestá, con clave catastral [REDACTED], ubicado en [REDACTED], Municipio de Ensenada, Baja California, según consta en escritura pública número [REDACTED] pasada ante la fe del Notario Público Número Cinco Lic. [REDACTED], con ejercicio y residencia en la ciudad de Ensenada, Baja California (en lo sucesivo el "Inmueble") e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en Ensenada bajo la partida [REDACTED] el 4 de enero de 1999.

1.6 Que es su voluntad comprometerse con AE a establecer ciertas restricciones irrevocables respecto al uso y destino del Inmueble en los términos de este Contrato.

1.7 Para los efectos derivados del presente contrato señala como su domicilio [REDACTED], Ensenada, Baja California.

2. AE DECLARA:

2.1. Es una sociedad mercantil mexicana debidamente constituida y con la capacidad legal para la celebración del presente Contrato

2.2. Que su representante legal cuenta con las facultades/necesarias para la firma del presente contrato y que dichas facultades no le ha sido limitadas ni revocadas desde que le fueron otorgadas mediante la escritura ates mencionada.

2.3. Que para efectos del presente Contrato, señala como su domicilio

el ubicado en [REDACTED],
Ensenada, Baja California.

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- LBM mediante este contrato acuerda establecer en forma irrevocable y gratuita en beneficio de A las siguientes restricciones de uso y destino sobre el Inmueble:

"[REDACTED]. (Antes [REDACTED], A.C.) manifiesta que es una Asociación que tiene por objeto, entre otras cosas, promover, fomentar, realizar y colaborar en actividades encaminadas a la asistencia social y comunitaria, enseñanza y actividades académicas y de apoyo espiritual, por lo que el Inmueble lo destinará de manera exclusiva para dichos fines y, en particular, a promover, fomentar, realizar y colaborar en actividades encaminadas a la ayuda comunitaria en la región y llevar a cabo campamentos y estancias de estudiantes y personas para llevar a cabo dichos fines. Como propietario del Inmueble, en este acto impone la restricción y obligación irrevocable para sus asociados presentes y futuros, miembros, funcionarios y representantes, de que dicho Inmueble sólo sea destinado a los fines propios de la Asociación

Además, que en caso de que se llegue a liquidar [REDACTED], el Inmueble deberá de transferirse en forma gratuita a [REDACTED] o a quien [REDACTED] designe.

Finalmente, [REDACTED], impone la restricción irrevocable de que cualquier acto jurídico que implique la constitución de derechos reales o personales sobre el Inmueble, ya sea en su totalidad o en parte, a favor de terceros, deberá ser previamente autorizado por la empresa [REDACTED] o sus cesionarias o asignatarias. Dicha autorización deberá ser obtenida por escrito, firmada y acompañada al instrumento público que contenga, en su caso, el acto jurídico de que se trate sobre la propiedad del Inmueble. En caso contrario el acto será nulo y [REDACTED] tendrá el derecho de demandar la nulidad del mismo.

SEGUNDA.- La vigencia de estas restricciones será a perpetuidad, es decir, no vencerán a menos que ambas partes lo acuerden por escrito.

TERCERA.- La prórroga, modificaciones o adiciones a este Contrato que se convengan deberán constar por escrito y surtirán efectos a partir de la fecha de suscripción o de la fecha que determinen las partes. Cualquier acuerdo verbal entre las partes no surtirá efectos legales a menos que conste por escrito y esté firmado por los representantes legales de ambas partes.

CUARTA.- El presente Contrato se deberá ratificar ante notario público y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en Ensenada, Baja California, en la partida o partidas registrales del Inmueble para que quede asentado como anotación al margen. En este acto las partes designan como apoderados especiales y delegados a los Sres. [REDACTED], [REDACTED] en forma indistinta para que cualquiera de ellos ya sea conjunta o separadamente acudan ante el notario público de su elección a elevar el presente contrato a escritura pública e inscriban este contrato en el Registro Público de la Propiedad y Comercio y en especial constituyan una anotación en la partida registral del Inmueble para que este contrato surta plenos efectos ante terceros.

QUINTA.- Todas las desavenencias que deriven de este contrato serán resueltas definitivamente mediante un proceso arbitral de acuerdo con las Reglas de Arbitraje del Centro de Arbitraje de México (CAM). La sede del Arbitraje será en San [REDACTED], California, EUA y el idioma Inglés.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su alcance y contenido legal, lo firman en dos ejemplares originales en la Ciudad de [REDACTED], California EUA, el día 30 de septiembre de 2013.

Probanza que por no haber sido objetada en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por el artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, y por ende, alcanza valor probatorio pleno.

Probanza que admiculada con la Prueba de Reconocimiento de Contenido y Firma, a cargo de la C. [REDACTED], en su carácter de Apoderada Legal de la Parte Actora, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veinticuatro de marzo del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que se tuvo a la Parte Demandada por reconociendo tanto la firma como el contenido del documento anteriormente señalado, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citada y apercibida para tal efecto, la cual merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción VI, 333, 334, 310 y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como Prueba Confesional a cargo de la Parte Actora, [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su Apoderada Legal [REDACTED], de la cual se le tuvo por desistida a la oferente por auto de fecha doce de abril del año dos mil veintitrés, razón por la cual la absolvente no realizo confesión alguna que le perjudique y por lo tanto dicha probanza carece de valor probatorio alguno en términos de los artículos 285 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Analizando las constancias que integran el presente expediente, del Instrumento Público [REDACTED], Volumen [REDACTED], de fecha catorce de octubre del año dos mil trece, otorgada ante la fe del C. Notario Público Número Tres de este Municipio de Ensenada, Baja California, Licenciado [REDACTED], la cual contiene protocolización de la Asamblea General de Asociados de [REDACTED] [REDACTED] de fecha treinta de agosto del año dos mil

trece, dentro de la cual se acordó el cambio de denominación de la misma por [REDACTED], designándose como Presidente del Consejo Directivo de la misma a la de nombre [REDACTED], de cuyos anexos a dicha escritura, se desprenden los estatutos de la misma, que le confieren facultades de representación, entre otras, la de actos de dominio al Presidente de la misma, y por ende, la antes señalada, contaba con Poder General para Actos de Dominio respecto de la moral actora, al celebrar dicho contrato.

Del contrato cuya nulidad se demanda, no se desprende que el demandado [REDACTED], haya hecho referencia al contrato de fecha Contrato de Restricciones de Uso y Destino celebrado por la Parte Actora, [REDACTED], por conducto de [REDACTED], y la Parte Demandada, [REDACTED], por conducto de [REDACTED], Estados Unidos de América, con fecha treinta de septiembre del año dos mil trece, exhibido por la excepcionista, ni mucho menos refiera que celebra el mismo en cumplimiento al de fecha treinta de septiembre del año dos mil trece, esto es, de la escritura tachada de nula no se desprende que sea en cumplimiento o que sea derivada de la exhibida por la moral demandada.

Por lo que resulta evidente que el contrato invocado y exhibido por la moral demandada, constituye un acto jurídico diverso al que es materia del presente Juicio, cuyos derechos y obligaciones que del mismo emane se deben resolver entre las partes contratantes, o en las instancias correspondientes, diversas al presente Juicio, se afirma lo anterior dado la escritura cuya nulidad se demanda, no fue firmada por persona con facultades suficientes para obligar a la actora en los términos de la misma, esto es, el de nombre [REDACTED], no contaba con facultades para actos de dominio para celebrar la misma, la cual compromete a la actora respecto a derechos reales, ya que refieren a una donación a futuro y una limitación en sus derechos como propietaria respecto del inmueble antes referido, y el hecho de que la actora previamente mediante contrato privado haya celebrado el mismo acto jurídico, por conducto de quien si tenía facultades para tal efecto, de ninguna manera convalida la actuación posterior de una persona que no cuenta expresamente con facultades para actos de

dominio de celebrar dicho contrato.

Así mismo, el contrato exhibido por la demandada es de fecha anterior al que es materia del presente Juicio, y como se resolvió con anterioridad, y por ende, no es suficiente para convalidar el mismo, ni tampoco se determinó que la actora haya ratificado tácita o expresamente la escritura en estudio, y por ende, se surte la hipótesis prevista por el artículo 2457 del Código Civil para el Estado de Baja California, que la nulifica, por haberse excedido en sus facultades el mandatario que intervino a nombre de la actora en dicha escritura.

Así mismo, como se resolvió con anterioridad, las cláusulas en que el de nombre [REDACTED], obligo a la actora, si constituyen actos de dominio, puesto que en primer término refieren a una donación futura del inmueble propiedad de la actora, lo cual constituye un derecho real, y en segundo término, limitan a la actora en sus derechos de disponer libremente de dicho inmueble, consagrado por la ley a todo propietario, y por lo tanto, si se requería facultades para actos de dominio al celebrar dicha escritura, y al no contar con las mismas el de nombre [REDACTED], resulta inconcuso que la actora no otorgo su consentimiento en los términos de ley para su celebración, y por ende, carece del elemento esencial de todo acto jurídico del consentimiento de las partes.

Razones por las cuales se declara infundada e improcedente la excepción en estudio, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

En cuanto al escrito de contestación de demanda presentado por el C. [REDACTED], del mismo se desprende que opuso como excepciones y defensas de su parte, en primer lugar, bajo apartado I, la denominada “EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.”, en siguientes términos:

“A).- La acción resulta improcedente en contra de mi persona y para efecto de que se me condene a las prestaciones reclamadas, pues únicamente actué como representante de la propia actora y quien validó la legalidad del acto jurídico lo fue el notario ante quien se protocolizó el

acto, razón por la que quien suscribe actué creyendo que todo estaba conforme a derecho y por ello no tuve dolo alguno en mi actuar.”

Excepción que deviene infundada e improcedente, habida cuenta que del documento habilitante con el cual compareció a celebrar el acto jurídico materia del presente Juicio, se especifican claramente las facultades que le había otorgado la actora, entre las cuales no se encontraban la de actos de dominio, y por ley, le impedía ejercitar dichos tipos de actos a nombre de su poderdante, por lo que de conformidad con el artículo 21 del Código Civil para el Estado de Baja California, su ignorancia no lo exime de las consecuencias jurídicas de sus actos, aunado a lo anterior, de la prueba confesional a su cargo, ofrecida por la Parte Actora, previamente valorada, se desprende que el absolvente confeso carecer de poderes de dominio que lo facultaran para poder celebrar el acto cuya nulidad se demanda.

En cuanto al escrito de contestación de demanda presentado por el C. [REDACTED], en su carácter de Notario Público Número Tres, del mismo se desprende que opuso como excepciones y defensas de su parte, en primer lugar, bajo apartado 1, la denominada “*FALTA DE ACCION Y DERECHO.*”, en siguientes términos:

“FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO: Tal y como fue contestado dentro de los hechos de esta demanda, específicamente los argumentos vertidos al contestar los hechos seis y siete de la demanda que aquí se reproducen como si se insertaran a la letra, el acto formalizado por el suscrito cuya nulidad pretende la parte actora, NO CONTIENE ninguna disposición que haya generado algún acto constitutivo, traslativo, limitativo o que haya gravado el dominio de derechos o bienes de la parte actora, ni mucho menos que dicho acto haya contrariado o limitado en forma alguna el objeto social y/o estatutos de la persona moral accionante, pues contrario al cúmulo de apreciaciones subjetivas y erradas de esta, de la lectura del acto jurídico

que indebidamente se tilda de nulo, tan solo se aprecia la creación de obligaciones condicionales, relativas a la facultad de administración derechos y bienes de la sociedad actora, ya sea para el cumplimiento de su objeto social o bien para regular supuestos específicos futuros e inciertos, ante el evento de una liquidación, acordando convenciones, que inclusive encuentran su sustento específico en la cláusula vigésimo quinta de sus estatutos sociales, así como en su normatividad constitutiva. Para ese propósito, ante el suscrito notario, la sociedad actora fue representada por un apoderado para actos de administración general, pleitos y cobranzas, portando un instrumento válido, eficaz y suficiente para la celebración del acto y la naturaleza de las obligaciones y cláusulas que entre las partes contratantes se acordaron.

Como consecuencia de lo anterior, dentro de la demanda que postula la parte actora, se observa que la misma no reúne el requisito que exige la Fracción II del artículo Primero, siendo esta la violación de un derecho en su perjuicio o en perjuicio de los elementos de existencia y/o validez del acto que invoca como nulo, por lo que su acción se debe de declarar improcedente en sentencia definitiva.”

Excepción que deviene infundada e improcedente, ya que como se resolvió con anterioridad, las clausulas pactadas en el contrato materia del presente Juicio, si constituyen actos de dominio, ya que en el inciso c) de la Cláusula Primera de mismo, establece la obligación de la actora de realizar una donación futura del inmueble de su propiedad a favor de la moral demandada, lo cual constituye una transmisión de dominio, y por ende, se requiere que la actora se haya obligado por medio de su representación legal, con facultades para realizar actos de dominio, lo anterior no obstante que dicha donación se haya realizada en el momento, puesto que su cumplimiento futuro si implica actos de dominio, por otro lado, en el inciso d) de dicha cláusula, restringe el derecho de la actora de realizar cualquier acto jurídico que implique la constitución de derechos reales o personales

sobre dicho inmueble, a favor de terceros, sin el consentimiento de la moral demandada, o su cesionaria, acuerdo que restringe o limita el derecho de propiedad de que goza todo propietario, y al referirse a derechos reales, resulta evidente que se requiere que la actora haya estado representada por su órgano administrativo o apoderado con facultades expresas de dominio, y por ende, dichos incisos si se refieren a cuestiones relativas al dominio de inmueble propiedad de la actora.

Así mismo opuso como excepciones y defensas de su parte, en segundo lugar, bajo apartado 2, la denominada “*FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA EN LA CAUSA DE PEDIR.*”, en siguientes términos:

“FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA DE PEDIR. Aunado a lo anterior, dentro del caso a estudio, se observa que la controversia suscitada y presentada ante este Juzgador para su valoración y resolución, estriba y se motiva en el actuar antagonista de dos apoderados de una misma persona moral, debatiendo facultades de representación para la celebración del acto jurídico cuya nulidad o validez será litigada en esta causa. Ante este supuesto, se observa que la nulidad que se invoca, no es por falta de poder, sino por uso recto o excesivo del mismo, por parte de los apoderados antagonistas que en esta contienda comparecen, por lo que LA UNICA forma en que se puede entrar al estudio que se invoca, es mediante el conocimiento a priori a la presentación de la demanda, del consenso social respecto de la validez o invalidez de los actos celebrados por sus respectivos apoderados, siendo estos: el primero, el formalizado ante mi fe pública y el segundo, el desconocimiento de este acto, por diverso apoderado, que ejercita esta demanda; pues aquí no hay que perder de vista que la nulidad que la actora invoca, es de naturaleza relativa, la cual puede ser ratificada por dos órganos a saber, siendo estos mediante el acuerdo del consejo directivo de la asociación actora, o bien a través el consenso de la asamblea

general de asociados, pronunciándose en el sentido de ratificar el acto celebrado por uno o por otro de sus apoderados, esto con independencia de las defensas y argumentos que pueda llegar a tener el tercero contratante con estos. Por lo que, sin ningún documento que acredite (dentro de los exhibidos por el diverso apoderado de la sociedad actora, como fundatorios de la acción de nulidad que persigue), la existencia del consenso social hacia la valides o invalidez del acto formalizado ante el suscrito Notario, se origina que esta acción carece de uno de los elementos que exige la fracción II del artículo primero del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado, pues si bien es cierto que con el poder que exhibe el representante del actor en juicio, se cumple el requisito de legitimación ad procesam, por el tipo de acción que persigue y las características de los hechos y supuestos que en esta contienda se litigan, se observa que es un requisito fundamental y sine qua non, conocer el sentido del consenso social, como elemento sustancial, para la valoración del consentimiento objeto de estudio, dentro del acto jurídico cuya indebida nulidad se reclama y siendo omiso este elemento constitutivo de la acción, se debe de decretar la improcedencia de la misma.”

Excepción que deviene infundada e improcedente, toda vez que si bien es cierto que de conformidad con el artículo 2457 del Código Civil para el Estado de Baja California, la ratificación del acto nulo por el poderdante convalida el mismo, también es cierto que de autos no se desprende que haya sido ratificado el contrato materia del presente juicio por la actora, y por ende, continua viciado de nulidad, por otro lado, de diverso artículo 2098 del Código Civil para el Estado de Baja California, le otorga el derecho a todo interesados de invocar su nulidad, sin que dicho precepto legal establezca como elemento previo a ejercitar dicho derecho, el que cuente con el consenso de los integrantes del órgano administrativo o asamblea de socios para solicitar la nulidad, por otro lado, según se desprende de autos, la

acción de nulidad la ejercita la Apoderado Legal de la actora, en contra de un acto realizado por un apoderado de dicha parte, quien quedo plenamente demostrado que no contaba con facultades suficientes para celebrar el contrato materia del presente Juicio, y por ende, no se trata de dos apoderados antagónicos debatiendo facultades de representación, sino que se analizó el exceso del poder que le fue otorgado al demandado por la actora, puesto que realizo actos propios de dominio sin contar facultades para tal efecto, lo que implica que dicho acto jurídico carecía del elemento de validez del consentimiento de la actora, puesto que no fue representada por persona con facultades suficientes, verificación que omitió realizar el excepcionista, puesto que el artículo 121 fracción VIII de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California, que trae implícito la verificación de que la persona que actúa en nombre de otro cuenta con las facultades suficientes, siendo que en el caso que nos ocupa, los documentos exhibidos para tal efecto no cumplían con ese requisito, razones por las cuales se declara infundada e improcedente la excepción en estudio.

Así mismo, opuso como excepción en tercero lugar, bajo apartado 3, la denominada “*FALTA DE LEGITIMACION PASIVA EN LA CAUSA.*”, en siguientes términos:

“FALTA DE LEGITIMACION PASIVA EN LA CAUSA. Los artículos 2439 y 2442 del Código Civil para el Estado, expresamente dicta que tratándose de extralimitación de facultades de representación, el mandante esta en aptitud de ratificar lo actos realizado por su mandatario o dejarlas a cargo de este y tratándose de indemnizaciones Aplicables y pago de daños y perjuicios causados, estos responden recíprocamente de los mismos, ya sea que la violación se origine en el mandatario, o bien en el mandante con relación a este último o con relación a terceros, tal y como también lo dispone el artículo 2452 del referido Ordenamiento Sustantivo Civil. En tal virtud se observa que el Suscrito, tan solo formalizó un acuerdo celebrado entre particulares, en donde se cumplieron todas las formalidades sustantivas civiles y

notariales, que dicho acto exigía conforme a las Leyes aplicables. Ahora bien, si en el ejercicio de las representación dada entre uno u otro apoderado, se extralimitan las facultades dadas para el ejercicio de los actos que respectivamente realizan en representación de su mandante, esa cuestión es ajena al suscrito Notario y me encuentro carente de legitimación pasiva en dicha contienda, por lo que al tenor de la Jurisprudencia que me permito referir en forma continua, solicito ser absuelto y excluido de la controversia que se ventile y resuelva ante esta causa, máxime cuando en la narrativa de los hechos expuestos, fuera de apreciaciones subjetivas de derecho que hace erróneamente la parte actora, no existe ninguna imputación por vicios formales, derivados de mi actuación como Notario actuante.

Registro digital: 181707

Instancia: Pleno

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: P./J. 21/2004

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XIX, Abril de 2004, página 97

Tipo: Jurisprudencia

NOTARIO. TIENE LEGITIMACIÓN PASIVA CUANDO EN UN JUICIO SE DEMANDA LA NULIDAD, POR VICIOS FORMALES, DE UN INSTRUMENTO AUTORIZADO POR ÉL. Cuando se demanda la nulidad de un instrumento notarial por vicios formales, el notario que lo autorizó tiene legitimación pasiva, por lo que en aquellos casos en que la resolución que llegara a dictarse pudiera ocasionarle consecuencias jurídicas adversas de acuerdo con las normas que rigen su actuación, se le debe llamar a juicio, aun de oficio, en cumplimiento a la garantía de audiencia que establece el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; sin embargo, cuando lo que se demanda es la nulidad del acto jurídico contenido en el instrumento notarial, es innecesario llamar a juicio al fedatario

público. ya que la nulidad que llegara a declararse no afectaría sus intereses jurídicos, en tanto que los vicios a aquél atribuidos no emanan de su actuación, de manera que en esta hipótesis no existe razón para ordenar reponer el procedimiento con el objeto de que intervenga en un juicio en el que no es parte.

Solicitud de modificación de jurisprudencia 3/2002-PL. Magistrados integrantes del Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de marzo de 2004. Unanimidad un de dice votos. Ausente: Mariano Azuela Gütrón. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: María Dolores Omaña Ramírez.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy dieciocho de marzo en curso, aprobó, con el número 21/2004, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciocho de marzo de dos mil cuatro.

Nota: En términos de la resolución de 9 de marzo de 2004, pronunciada por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el expediente varios 3/2002-PL, relativo a la solicitud de modificación de la tesis de jurisprudencia 3a. 65, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Núm. 30, Junio de 1990, página 41, se publica nuevamente la jurisprudencia citada con las modificaciones aprobadas por el propio Tribunal.

Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 58/2019 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 21 de febrero de 2019.”

Excepción que al igual que las anteriores, deviene infundada e improcedente, ya que como se resolvió con antelación, el contrato materia del presente juicio por la actora, no fue ratificado por dicha parte, y en consecuencia, no se convalido su nulidad, y por ende, sigue vigente la acción de pedir su nulidad, y en el caso que nos ocupa, quedo plenamente demostrado que el Apoderado Legal de la

actora que intervino en el contrato materia de presente Juicio, no contaba con facultades suficientes para celebrar el contrato materia del presente Juicio, realizando actos propios de dominio sin contar facultades para tal efecto, verificación que omitió realizar el excepcionista, puesto que el artículo 121 fracción VIII de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California, que trae implícito la verificación de que la persona que actúa en nombre de otro cuenta con las facultades suficientes, siendo que en el caso que nos ocupa, los documentos exhibidos para tal efecto no cumplían con ese requisito, aunado a lo anterior, la actora también reclamo el pago de daños y perjuicios en contra del excepcionista, por su supuesta responsabilidad civil y profesional, y por ende, de conformidad por el artículo 152 último párrafo de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California, tiene legitimación pasiva en el presente Juicio, razones por las cuales se declara infundada e improcedente la excepción en estudio.

Así mismo opuso como excepciones y defensas de su parte, en cuarto lugar, bajo apartado 4, la denominada “*EXCEPCION DE OSCURIDAD DE DEMANDA Y PRESCRIPCION DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL RECLAMADA.*”, en siguientes términos:

“Tal y como advierte de la prestación que la actora identifica con el numero romano V (quinto) en su demanda, la misma exige que el suscrito Notario sea condenado al pago de daños y perjuicios supuestamente causados en perjuicio de su mandante y que sean cuantificados en ejecución de sentencia a su indebido parecer. A esta pretensión se defiende que tanto los Códigos sustantivo y adjetivo civiles para el Estado, como los criterios jurisprudenciales aplicables, exigen que el actor debe de establecer y probar los daños y perjuicios que ha sufrido, al menos los parámetros para su determinación, precisamente previo al pronunciamiento de la sentencia. Dentro del caso a estudio, se observa que la pare actora, no introduce en sus hechos, la existencia de algún daño, ni perjuicio causado a su mandante, no menciona ninguna violación intrínseca a una formalidad notarial que vincule al suscrito a una omisión de

carácter formal de la escritura que formalicé, pero sobre todo, no establece ningún lineamiento que acredite el nexo casual, entre el imaginario daño que afirma le fue causado a su mandante, derivada de alguna actuación directa y consecuenencial de la actuación suscrito, por lo que se advierte que la parte actora es totalmente omisa y oscura en la determinación del tipo de daño que persigue que le sea indemnizado. Esta prestación es a todas luces improcedente, máxime que, tratándose de nulidad de actos jurídicos, los efectos de esta siendo absoluta, se equipara a la nada jurídica, por lo que el único efecto es que las partes se restituyan las prestaciones que recíprocamente fueron dadas, no así la indemnización de daños y perjuicios causados, puesto que un acto declarado de nulidad absoluta no produce consecuencia de derecho alguna. Por lo que, no habiendo hechos narrados a este respecto por la parte actora, se advierte que la misma jurídicamente no podrá probar dentro de este procedimiento, circunstancia alguna tendiente a demostrar la naturaleza y existencia del daño y perjuicio que maliciosamente reclama.

Registro digital: 2014644

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: la. LXV/2017 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 43, Junio de 2017, Tomo I, página 578

Tipo: Aislada

DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN QUEDAR DEMOSTRADOS EN EL JUICIO Y SOLO LA PRUEBA DE SU IMPORTE PUEDE RESERVARSE PARA LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA. De 16 previsto en los artículos 2108 a 2110 del Código Civil, así como el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, puede establecerse que la prueba de los hechos constitutivos de los daños y perjuicios expuestos como causa de pedir de la

indemnización demandada, deben acreditarse necesariamente, en todos los casos, durante la etapa correspondiente al procedimiento de instrucción que precede a la sentencia definitiva de un juicio, y no en otro procedimiento, como pudiera ser la ejecución de sentencia o vía de apremio; de modo que, si no se satisface esa carga probatoria, el juez debe absolver de la pretensión, y sólo en el supuesto de que se pruebe la existencia de los daños y perjuicios, debe acogerse lo pedido. En cambio, sobre la prueba de su importe económico, debe atenderse a lo previsto en el último de los preceptos mencionados, en el cual se aprecia un orden de importancia que obedece a la necesidad de que, en lo posible, quede resuelto el litigio o que, por lo menos, se facilite la ejecución de la condena; pues lo preferible en primer lugar es que sea en la propia sentencia donde se fije el monto o cuantía al cual asciende la condena por daños y perjuicios, lo cual implicaría el deber del juez para establecerla si tiene elementos en las pruebas rendidas o en la ley, sobre la forma de calcular su importe; en segundo orden de importancia se prevé el supuesto en que no es posible, según los elementos de juicio a disposición del juez, determinar el importe de los daños y perjuicios, caso en el cual puede hacerse la condena a su pago de forma genérica, pero aun en ese supuesto, se impone al juez el deber de fijar, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación; y como último supuesto permisible que, por tanto, debe considerarse excepcional, tiene lugar cuando no se puede establecer el importe de la condena por daños y perjuicios en la propia sentencia, así como tampoco dar las bases con arreglo a las cuales se calcule ese importe, entonces se hace la condena genérica y se deja a la etapa de ejecución la determinación de la importancia y cuantía de la prestación.

Amparo directo 7/2014. Ricardo Felipe Sánchez Destenave. 22 de octubre de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge

Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas, quien formuló voto concurrente y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Esta tesis se publicó el viernes 30 de junio de 2017 a las 10:36 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Amén de lo anterior, y suponiendo sin conceder, que existiera alguna violación imputable al suscrito, que trajera como consecuencia una responsabilidad civil, se advierte que la misma esta por demás prescrita en forma negativa en perjuicio de la parte actora, al tenor de lo dispuesto por el Artículo 1148 fracción V Código Civil para el Estado, para lo cual solicito de su Señoría que el suscrito sea absuelto de esta fantasiosa e improcedente prestación que se me reclama, al momento de resolver en sentencia definitiva el presente litigio.”

Excepción que deviene fundada y procedente toda vez que si bien el actor reclama bajo apartado V de sus prestaciones daños y perjuicios, en el caso que nos ocupa, la Parte Actora no señala en qué consisten los mismos, ni mucho menos ofreció medio de prueba alguno para tales efectos, por ende, de conformidad con el artículo 1983 y 1984 del Código Civil para el Estado de Baja California, se le absuelve de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora.

IV.- En cuanto a la prestación que reclama bajo apartado V, de su escrito inicial de demanda, consistente en el pago de daños y perjuicios, los cuales los artículos 1983 y 1984 del Código Civil para el Estado de Baja California, definen como daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por el incumplimiento de una obligación y perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que se debió obtener con el cumplimiento de la obligación, en el caso que nos ocupa, la Parte Actora no señala en qué consisten los mismos, ni mucho menos ofreció medio de prueba alguno para tales efectos, por lo que se declara improcedente la misma, y en consecuencia, se absuelve a la Parte Demandada del pago de dichas prestaciones

reclamadas por la Parte Actora, resultando aplicables al caso que nos ocupa, las siguientes Jurisprudencias, que a la letra dicen:

Época: Novena Época
Registro: 205148
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo I, Mayo de 1995
Materia(s): Civil
Tesis: I.4o.C. J/1
Página: 242

DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACION. PARA OBTENER SU PAGO DEBE EJERCITARSE LA ACCION CORRESPONDIENTE Y EXPRESAR LOS HECHOS RELATIVOS. Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, quien exija el cumplimiento o resolución de una obligación recíproca tiene derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios, pero no basta su simple invocación para obtener un fallo favorable al respecto, sino que de acuerdo a los artículos 1o., 2o., 81 y 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es necesario que ese derecho se demande a través del ejercicio de la acción correspondiente, en donde se indique claramente cuál es la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por el incumplimiento aducido y cuál es la privación de la ganancia lícita que debió haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 2464/88. Impulsora Internacional Inmobiliaria, S.A. de C.V. 8 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 1389/89. Inversiones Transmar, S.A. 7 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 3549/90. Inmobiliaria Real de La Laguna, S.A. de C.V. 23 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

Amparo directo 5646/90. Julio Mendoza Quijano. 15 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

Amparo directo 724/95. Aniceto Vázquez Méndez y otra. 16 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: Jaime Uriel Torres Hernández.

Época: Novena Época
Registro: 191076
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XII, Octubre de 2000
Materia(s): Civil
Tesis: III.2o.C. J/9
Página: 1156

DAÑOS Y PERJUICIOS, PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE, ES NECESARIO PROBAR LA EXISTENCIA DE LOS MISMOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Para que prospere la acción tendiente al cobro de los daños y perjuicios a que se refiere el artículo 2023 del Código Civil de Jalisco, anterior a sus reformas, no basta con exigirlo, sino que aparte de que deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de una obligación (artículo 2029 del sustantivo en consulta), también es necesario demostrar la existencia de los mismos, aunque la mencionada acción tenga el carácter de accesorio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 12/86. Guillermo Francisco Avelar Butcher. 25 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Octavio Aguilar Morfín.

Amparo directo 342/90. Constructora y Promotora Posa, S.A. de C.V. 14 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Jorge Arciniega Franco.

Amparo directo 38/94. Enrique Ávalos Urzúa, por sí y como representante de María Guadalupe González Suárez. 24 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Isidro Miguel Covarrubias Covarrubias.

Amparo directo 232/97. Leonor Cedeño Coral. 22 de mayo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: Jorge Arciniega Franco.

Amparo directo 3044/99. Ana Cipriana Zamorano Altamirano. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Armando Márquez Álvarez.

Nota: Los artículos 2023 y 2029 que cita esta tesis, corresponden respectivamente a los artículos 1412 y 1417 del Código Civil del Estado de Jalisco, vigente a partir del 14 de septiembre de 1995.

V.- Gastos y Costas.- En virtud de que ninguna de las partes obro con temeridad o mala fe, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente juicio haya erogado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 81, 82 y 83 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, es de resolverse y se.

Resuelve.

Primero.- La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED]

., y de la Parte Demandada, , , , y , , , han quedado debidamente acreditadas en autos, no así la de la Parte Demandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, por no haber comparecido a Juicio, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Ordinaria Civil, al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

Segundo.- La Parte Actora, , , acredito parcialmente su acción, la Parte Demandada , , , y , , , no lograron excepcionarse, la Parte Demandada, , , , logro excepcionarse parcialmente y la Parte Demandada **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, no contesto la demanda, en consecuencia.

Tercero.- Se declarar la nulidad absoluta de la Escritura Pública , Volumen fecha diez de febrero del año dos mil catorce, otorgada ante la fe del C. Licenciado , Notario Público Número Tres, de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, la cual contiene Contrato de Restricciones de Uso y Destino, celebrado entre , representada por el C. y por una segunda parte , representada por el C. , respecto del inmueble identificado como porción de identificado como también identificado como , con clave catastral , ubicado en la Delegación de de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, la cual quedo inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo indeterminado (Ensenada) partida , de sección civil de fecha 17 de febrero del 2014, así mismo se declara la destrucción retroactiva de todos los efectos que haya producido el acto declarado nulo, debiendo girarse atento oficio a la Parte Demandada Notario Público Número Tres, de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, para que procede a la cancelación de dicha escritura, y se condena a la Parte Demandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de**

Ensenada, Baja California, a la cancelación de la inscripción de dicha escritura, concediéndose para tal efecto un término improrrogable de cinco días contados a partir de que quede firme la presente resolución, en la inteligencia que de no hacerlo en dicho término se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa previstas en la Ley.

Cuarto.- Se absuelve a la Parte Demandada, [REDACTED], [REDACTED], de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora, [REDACTED], bajo apartado V, de su escrito inicial de demanda, consistente en el pago de daños y perjuicios, en los términos de quinto punto considerativo de la presente resolución.

Séptimo.- Se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.

Notifíquese Personalmente.

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el C. Juez Primero de lo Civil, del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, **Licenciado Jesús Reynoso González**, ante su Secretario de Acuerdos, **Licenciado Jesús David Carrizales Nájera**, quien autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Expediente Número 879/2019-A. [REDACTED]

En el número _____ del Boletín Judicial del Estado, de fecha _____ se hizo la publicación de Ley.
Conste.