

**JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL.**



**MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO.**

**V I S T O S** para resolver los autos del juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], **REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD Y NOTARIA PUBLICA NUMERO DIEZ DE ESTA CIUDAD, Expediente número 0066/2013-2, y;**

**R E S U L T A N D O :**

Que con fecha dieciocho de octubre de dos mil doce, compareció ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia Civil de este Partido Judicial, el señor [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **Ordinaria Civil** a [REDACTED]  
[REDACTED], **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad y Notaria Pública Número Diez de esta ciudad**, Juicio que en turno correspondió conocer del mismo al Juzgado Tercero de lo Civil de este Partido Judicial, bajo Expediente 1086/2012-3, demandando las siguientes prestaciones:

**A).**- De los dos primeros, señora [REDACTED] (sic) y señor [REDACTED], demando lo siguiente:

**I.- LA NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA** de fecha 31 de diciembre del 2011 y ratificado en la misma fecha, ante la fe del Notario Público Número Cinco de esta Municipalidad, Lic. Luis Alfonso Vidales Moreno, y que

celebraron, la primera de las mencionadas en su calidad de "**COMPRADORA**" y el segundo de los mencionados en su calidad de "**VENDEDOR**", sin estar este último legitimado para ello como **REPRESENTANTE O APODERADO** legal del suscrito, [REDACTED], habiéndose llevado a cabo **SIN MI CONSENTIMIENTO O AUTORIZACION** y mediante **UN PODER NOTARIADO** que el suscrito jamás otorgué, utilizando para ello un **DOCUMENTO FALSO** ("**Licencia de chofer**"), para la venta del bien inmueble de mi propiedad, identificado como "[REDACTED] con superficie de 450.00 metros cuadrados que se localiza en la [REDACTED] de Terreno del Lote [REDACTED] del Fraccionamiento la [REDACTED], de esta ciudad, con las medidas y colindancias siguientes: **AL NORTE: EN 20.00 METROS CON CALLEJON DE SERVICIO; AL SUR: EN 20.00 METROS CON PROPIEDAD PARTICULAR; AL ESTE: EN 22. [REDACTED] METROS CON CALLE SEPTIEMA; Y AL [REDACTED]: EN 22. [REDACTED] METROS CON PROPIEDAD DE GUILLERMO RAMON CUBERA**, incurriendo en la **COMPRA VENTA DE COSA AJENA**.

**II.-** En ejercicio de la **ACCION REIVINDICATORIA**, la declaración en sentencia ejecutoriada, en el sentido de que el suscrito, [REDACTED], soy el único y legítimo propietario del bien inmueble descrito con antelación, y en consecuencia **LA ENTREGA** que deberá hacer la demandada del referido predio, con sus **FRUTOS Y ACCESIONES**.

**B).- DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA MUNICIPALIDAD** demando:

**I.- La CANCELACION** de la Inscripción bajo partida No. [REDACTED], de fecha 20 de ABRIL DEL 2012, Sección Civil que obra en sus archivos y memorias, relativa al Contrato de Compraventa ilícito en mención, celebrado entre la señora [REDACTED] (sic) en su calidad de compradora y el señor [REDACTED] se dicente representante del suscrito [REDACTED] en calidad de vendedor, respecto del bien inmueble de mi propiedad, descrito e identificado en el Apartado A-I del Capítulo de Prestaciones de este curso.

**II.-** Como consecuencia de lo anterior, se ordene vuelvan las cosas al estado original que tenían con la inscripción del inmueble en cuestión a mi favor como único y legítimo propietario.

**C).- DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIEZ DE ESTA MUNICIPALIDAD** demando **LA NULIDAD** de la Escritura Pública de fecha 15 de diciembre del 2011, número 53,162, del Volumen 1680, del protocolo a cargo del C. Lic. Ramiro E. Duarte Quijada, Notario Público Número Diez de esta Municipalidad, consistente en "**Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de dominio**", supuestamente otorgado por el suscrito a los señores [REDACTED] y [REDACTED].

**D).-** El pago de gastos y costas que el presente juicio origine hasta su total terminación.

Su demanda de referencia la hizo consistir en los puntos de hechos que narró en su escrito inicial. Citó los preceptos que estimó aplicables y exhibió los documentos fundatorios de su acción y las

copias para el traslado.

Mediante auto de veintinueve de octubre de dos mil doce, pronunciado por el Juez Tercero de lo Civil de este Partido Judicial, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a los demandados, corriéndoles traslado con las copias simples de ley, correspondientes a la demanda y sus anexos, debidamente selladas y cotejadas para que dentro del término de nueve días comparecieran ante dicha autoridad, dando contestación a la demanda entablada en su contra.

Diligencias de emplazamiento verificadas en fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad y Notaría Pública Número Diez de esta ciudad, tal como se desprende de las fojas 132 y 135 de los autos, respectivamente; así como a la codemandada [REDACTED], por diligencia de fecha quince de abril de dos mil trece, visible a folio 175 de los presentes autos.

Mientras que al diverso codemandado [REDACTED], al no haberse localizado domicilio alguno correspondiente al mismo, no obstante los oficios de búsqueda y localización girados a las diversas dependencias y autoridades de esta ciudad, por auto de diez de septiembre de dos mil trece, se ordenó su emplazamiento mediante los Edictos respectivos, los cuales fueron publicados dentro del Periódico La Crónica y Boletín Judicial del Estado de Baja California, visibles a fojas 240 a 248 de los presentes autos.

Una vez practicadas las diligencias de emplazamiento, comparecieron ante el Juez Tercero de lo Civil de este Partido Judicial, autoridad que entonces tenía conocimiento del presente juicio, tanto el C. Ramiro Eduardo Duarte Quijada, en su carácter de Notario Público Número Diez de esta municipalidad y la Licenciada Jazmín Alejandra

Romero Castillo, en su carácter de Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, mediante sendos escritos presentados en fecha siete de enero de dos mil trece, dando contestación a la demanda instaurada en su contra y oponiendo las excepciones y defensas a que se contrajeron en sus escritos respectivos.

Recayendo a lo anterior, auto pronunciado el nueve de enero de dos mil trece por el entonces Juez Tercero de lo Civil de este Partido Judicial, mediante el cual se EXCUSÓ de seguir conociendo del juicio, por lo que se ordenó la remisión de los presentes autos a este Juzgador, lo que ocurrió mediante Oficio 1086/2012 visible a foja 158 de los autos del Principal, avocándose esta autoridad a su conocimiento, tal como se desprende del auto de fecha veinticuatro de enero de dos mil trece, foja 159 de los autos, correspondiéndole como número de Expediente 66/2013.

Con escrito presentado ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia Civil, en fecha veintiséis de abril de dos mil trece, compareció la demandada [REDACTED], dando contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que a su derecho estimó pertinentes, tal como se advierte del auto de fecha dos de mayo de dos mil trece (folio 216) de los autos.

Mediante auto pronunciado por esta autoridad en fecha cuatro de diciembre de dos mil trece y a petición de la parte actora, se declaró la rebeldía correspondiente al codemandado [REDACTED] [REDACTED], al no haber comparecido ante esta autoridad a dar contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndosele por presuntamente confeso de los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda, ordenando que las posteriores notificaciones que a su parte recaigan se le realicen mediante Boletín Judicial.

Al avocarse esta autoridad al conocimiento del presente juicio y analizadas las constancias procesales que integran el procedimiento, por auto de diecisiete de febrero de dos mil catorce, se pronunció respecto a los escritos de contestación a la demanda presentados tanto por el Notario Público Número Diez de esta ciudad, Ramiro Eduardo Duarte Quijada, así como por la Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, Licenciada Jazmín Alejandra Romero Castillo, por lo que a fin de normar el procedimiento, con fundamento en el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto al primero de los mencionados, no fue factible tenerlo contestando la demanda, toda vez que omitió presentar documento alguno con el que acredite el carácter con el que se ostentó.

En cuanto al segundo de los demandados, Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a quien se le tuvo en tiempo y forma dando contestación a la demanda interpuesta en su contra por conducto de la Licenciada Jazmín Alejandra Romero Castillo, oponiendo las defensas y excepciones que a su derecho estimó pertinentes.

Declarándosele la rebeldía correspondiente al demandado Notario Público Número Diez de esta ciudad por auto de tres de marzo de dos mil catorce, mismo auto en el que se abrió el juicio a prueba por el término de diez días a fin de que las partes ofrecieran las pruebas que a su parte correspondiera.

En forma inmediata, compareció el C. Ramiro Eduardo Duarte Quijada, en su carácter de Notario Público Número Diez de esta municipalidad, interponiendo Incidente de Nulidad de Emplazamiento realizado en fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, dando curso a dicho incidente mediante auto de diecinueve de marzo de dos mil catorce, dando vista a las partes por el término de tres días para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera, suspendiendo el procedimiento hasta en tanto se resolviera el incidente formulado.

Compareciendo tanto la parte actora por conducto de su abogado patrono, Licenciado Rene Martínez Gámez, como la parte demandada [REDACTED], ofreciendo las pruebas que a su derecho estimaron convenientes, habiéndose reservado esta autoridad de acordar lo conducente, hasta en tanto se resolviera el Incidente de Nulidad de Emplazamiento interpuesto por el codemandado Notario Público Número Diez de esta municipalidad, tal como se desprende del proveído pronunciado en fecha veintisiete de marzo de dos mil catorce.

El treinta de abril de dos mil catorce, al no haber comparecido las partes a desahogar la vista ordenada dentro del auto de diecinueve de marzo de dos mil catorce, relativa al Incidente de Nulidad de Emplazamiento promovido por el Notario Público Número Diez de esta ciudad, se citó a las partes para oír la Sentencia Interlocutoria correspondiente, misma que fue pronunciada el ocho de mayo de dos mil catorce, visible a folios 510 y 511 de los autos del tomo principal, declarando fundado el incidente planteado, quedando notificadas las partes de dicha resolución interlocutoria tal como se desprende de las constancias actuariales visibles a fojas 514, 517, 520, 523 y 524 de los autos del Principal, Interlocutoria que causó ejecutoria por auto de veintitrés de septiembre de dos mil catorce.

Mediante diligencia actuarial de fecha seis de octubre de dos mil catorce, se llevó a cabo el emplazamiento en los términos de Ley a la Notaria Pública Número Diez de esta ciudad por conducto de su titular Licenciado Ramiro Eduardo Duarte Quijada, tal como se advierte de la foja 536 de los autos del principal, parte demandada que mediante escrito presentado a esta autoridad en fecha diecisiete de octubre de dos mil catorce, compareció dando contestación a la demanda en los términos contenidos en su escrito, oponiendo las defensas y excepciones que a su derecho estimó pertinentes, así como acusando la rebeldía a la parte actora para exhibir diversos documentos a los que

acompañó a su escrito de demanda, mismos que constituyan la base de su acción.

Al encontrarse integrada la Litis, por auto de seis de noviembre de dos mil catorce, se abrió el juicio a prueba por el término de diez días a fin de que las partes ofrezcan pruebas de su parte, compareciendo en forma oportuna la parte demandada [REDACTED], la parte codemandada Notario Público Número Diez de esta ciudad, así como la parte actora [REDACTED].

Medios de convicción, de los que esta autoridad se pronunció sobre su admisión y preparación por auto de veinticuatro de abril de dos mil quince, teniendo por admitidas las pruebas ofrecidas al no ser contrarias a la moral ni al derecho, así como por desahogadas las que por su naturaleza no requieren de diligencia especial para ello, ordenando la preparación de las que así lo ameritan, eligiendo la forma escrita para su desahogo, señalando hora y fecha para tales efectos.

Por auto de veintidós de junio de dos mil quince, se ordenó la publicación del auto de seis de noviembre de dos mil catorce, por dos veces de tres en tres días, en el Boletín Judicial del Estado.

En audiencia Conciliatoria celebrada el tres de julio de dos mil quince, a petición de las partes, se suspendió el procedimiento por el periodo de dos meses, al encontrarse en pláticas conciliatorias. (Foja 660) del principal.

Con escrito presentado a esta autoridad el cinco de noviembre de dos mil quince, por cuenta del abogado patrono del actor, solicitó la reanudación del procedimiento, lo que fue acordado de conformidad dentro del auto de dieciocho de noviembre de dos mil quince, ordenando la notificación en forma personal a las partes lo que aconteció mediante las diligencias actuariales agregadas a fojas 689, 691, 693, 695 y 696 se los autos del principal.

Ordenando de nueva cuenta la preparación de las pruebas ofrecidas por las partes dentro del auto de veinticinco de abril de dos mil dieciséis, así como señalando hora y fecha para el desahogo de las mismas.

Mediante escrito recibido por esta autoridad en fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, compareció el Licenciado Rene Martínez Gámez, en su carácter de abogado patrono del actor, interponiendo Recurso de Revocación en contra del auto de veinticinco de abril de dos mil dieciséis, incidente que fue resuelto mediante Sentencia Interlocutoria pronunciada el tres de agosto de dos mil dieciséis, declarando improcedente el recurso interpuesto y dejando intocado el auto de veinticinco de abril de dos mil dieciséis, tal como se observa a folios 797 y 798 de los autos del principal.

Desahogado el cúmulo de probanzas ofrecidas por las partes, en auto de dieciséis de enero de dos mil veinticinco, se concedió a las partes el término de cinco días comunes para que formularan alegatos de su parte los litigantes, compareciendo únicamente la parte actora [REDACTED] por conducto de su abogado patrono y codemandada [REDACTED], formulando alegatos de su partes en los términos contenidos en sus escritos y por auto de siete de febrero de dos mil veinticinco, se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva, la cual ha llegado el momento de pronunciar, y;

#### **CONSIDERANDO:**

**I.-** Los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: "...las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."; "...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...".

**II.-** Entonces, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales citados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la siguiente jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al respecto:

**DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.**

Si bien los artículos **1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, así como el diverso **25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos**, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia - acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastacio Zaragoza Rojas y otros. 5 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto

Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. 14 de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona.

Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña.

Amparo directo en revisión 2278/2014. TV Azteca, S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero.

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En mérito de lo anterior, se procede a examinar los **Presupuestos Procesales Previos al Proceso**: En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2 y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; por lo que respecta a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los **Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia**: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica

procesal quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste Órgano Jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y contestación de demanda por parte de los enjuiciados y que la vía procesal seleccionada por los demandantes fue la idónea.

**III.-** Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la Litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada al demandado.

Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

**SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.** Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.

**IV.-** La parte actora [REDACTED], hizo consistir su demanda en los doce puntos que narró en su escrito inicial, los que se describen a folios 3 a 9 de autos, mismos que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaran.

**V.-** Por su parte, los demandados [REDACTED] y Notario Público Número Diez de esta municipalidad, no comparecieron a dar contestación a la demanda, por lo que les fue declarada la rebeldía correspondiente y por contestados en sentido afirmativo los hechos que como propios les fueron atribuidos en la demanda, tal como se desprende de las fojas 250 y 291 del Principal, respectivamente.

**VI.-** Al comparecer los demandados Registro Público de la Propiedad y de Comercio y [REDACTED] a contestar la demanda interpuesta en su contra, lo hicieron en forma respectiva negando las prestaciones que les son reclamadas y en cuanto a los

hechos:

**a).- El Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad,** por conducto de la Licenciada Jazmín Alejandra Romero Castillo, contestó lo siguiente:

"1.- El hecho 1 que se contesta, ni se afirma ni se niega por ser ajeno a mi Representada.

2.- El hecho 2 que se contesta, se afirma solo en cuanto a la Documental Pública expedida por esta Dependencia y en cuanto a lo demás vertido en este punto, ni se afirma ni se niega por ser ajeno a mi Representada.

3.- Los hechos 3, 4 y 5 que se contestan, ni se afirman ni se niegan por ser ajenos a mi Representada.

4.- El hecho 6 que se contesta, se afirma solo en cuanto a que en esta Dependencia obra inscrita la partida [REDACTED] Sección Civil de fecha 20 de abril de 2012, respecto al contrato privado de compraventa a favor de la C. [REDACTED] y en cuanto a lo demás vertido en este punto, ni se afirma ni se niega por ser ajeno a mi Representada.

5.- Los hechos 7 al 12 que se contestan, ni se afirman ni se niegan por ser ajenos a mi Representada.

De lo anterior es pertinente manifestar a su Señoría, que de la lectura y estudio de la demanda no se desprenden hechos imputables a esta Dependencia, por tal motivo debe de absolverse de lo reclamado en el capítulo de Pretensiones al no existir relación procesal entre los hechos y las pretensiones aducidas por la demandante."

**b).- La demandada [REDACTED],** a los hechos contestó:

"1.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es cierto.

2.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es cierto.

3.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es cierto.

4.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es cierto en parte y lo ignoro en otra por no ser hecho propio de la suscrita.

Es cierto que cuando adquirí en propiedad el inmueble de referencia existía una barda perimetral en forma de "L" en las colindancias sur y [REDACTED]. Ignoro si fue el actor quien la mandó construir y la fecha en que efectuó dicha construcción, por no ser hechos propios.

La suscrita fue quien terminó de cerrar la barda perimetral construyendo las colindancias norte y este; además se aumentaron tres hileras de bloque en la parte superior de la barda preexistente. También coloqué en la parte de enfrente del lote una puerta exterior metálica, fachada, banquetas, puerta lateral metálica,

estacionamiento de concreto para tres vehículos, instalación de agua por tubería y electricidad, así como la contratación de esos servicios públicos.

En todo ello invertí recursos económicos propios, para pagar material, mano de obra y servicio de vigilancia.

Ignoro si el actor vivió en la casa que dice había en el lote de terreno litigioso, también ignoro si fue el actor quien la derribó e ignoro si se fue a vivir a Estados Unidos, por no ser hechos propios.

**5.-** El hecho correlativo de la demanda que se contesta, lo ignoro por no ser propio de la suscrita.

Ignoro lo que dice el actor que le informó su esposa [REDACTED], su hijo [REDACTED] y su nuera [REDACTED].

**6.-** El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es cierto en parte y por otra lo ignoro por no ser hecho propio de la suscrita.

Ignoro si el actor y su esposa acudieron al inmueble del que soy propietaria a interrogar al velador, e ignoro las investigaciones que dice haber realizado el actor en dependencias de gobierno.

Es cierto que la suscrita celebré contrato de compraventa con el hoy actor por conducto de su apoderado [REDACTED] en fecha 31 de diciembre de 2011, ratificado ante notario el mismo día, tal y como consta en el Acta de fecha 31 de diciembre de 2011, número 139,383 del volumen 3647 del protocolo a cargo del Notario Público Número Cinco de esta municipalidad.

Es cierto que el precio de la compraventa fue de \$150,00.00 pesos (Ciento Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), con la aclaración de que también pagué adeudos fiscales del inmueble por la cantidad de \$71,801.21 pesos (Setenta y Un Mil Ochocientos Un Pesos 21/100 Moneda Nacional) que de origen eran con cargo al vendedor, por lo cual se debe considerar parte del precio de la operación porque fue la suscrita quien erogó dicha cantidad de dinero.

**7.-** El hecho correlativo de la demanda que se contesta, no es cierto.

Ante el Notario Público Número Cinco de esta municipalidad se ratificó el contrato de compraventa cuestionado, quien dio fe de la legalidad del acto e identificó al apoderado del actor y a la suscrita.

Es importante señalar que el señor [REDACTED] compareció ante el notario público y al ratificar el contrato exhibió el poder que lo acredita como apoderado del actor con facultades para celebrar contratos de riguroso dominio, circunstancia que me produjo convicción de que la operación de referencia es existente, válida y legal, así como el instrumento público que contiene.

La misma convicción me produjo el poder mediante el cual [REDACTED] celebró la operación de compra venta en representación del actor, porque está otorgado en instrumento público notarial.

El cumplimiento de esas formalidades legales es prueba de mi buena fe contractual y registral. De la primera porque celebré el contrato sin dolo, culpa, negligencia, mala fe, o cualquier otro vicio que implique abuso de mi derecho, fraude a la ley o causa que invalide el contrato, es decir otorgué el consentimiento contractual con honradez y rectitud de ánimo.

La buena fe registral de la suscrita resulta de haber adquirido la propiedad del inmueble referido de quien aparecía como dueño del mismo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Baja California.

Ignoro si el actor, en fecha 26 de julio de 2012, acudió a la Unidad de Orientación y Atención Temprana del Sistema Estatal de Justicia Alternativa Penal para los efectos que precisa.

Se insiste, en virtud de dicho poder, el señor [REDACTED] tenía facultades para transmitir a la suscrita la propiedad del inmueble identificado como [REDACTED] con superficie de 450.00 metros cuadrados que se localiza en la [REDACTED] de terreno del lote número [REDACTED] del fraccionamiento La [REDACTED] de esta ciudad, con las medidas y colindancias siguientes:

Al norte en 20.00 metros con callejón de servicio.

Al sur en 20.00 metros con propiedad particular.

Al oriente en 22. [REDACTED] metros con calle [REDACTED].

Al poniente en 22. [REDACTED] metros con propiedad del señor [REDACTED].

Inmueble que adquirí legalmente del señor [REDACTED] por conducto de su apoderado [REDACTED] mediante contrato de compraventa en fecha 31 de diciembre de 2011 ratificado ante notario el mismo día, tal y como consta en el Acta de fecha 31 de diciembre de 2011, número 139,383 del volumen 3647 del protocolo a cargo del Notario Número Cinco de esta municipalidad.

**8.-** El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es falso en parte y por otra parte lo ignoro por no ser hecho propio de la suscrita.

Se ignora lo relativo a que el señor [REDACTED] apoderado del actor fue renuente a comparecer a los citatorios que le giró el C. Agente del Ministerio Público en el procedimiento que refiere el señor [REDACTED] en esta parte de la demanda.

Es cierto que se abrió un expediente de investigación (número único de caso) número 0202-2012-28918, por el delito de fraude específico contra el señor [REDACTED] apoderado del actor, en el que fui citada a declarar como testigo, pues insisto la suscrita al celebrar la compraventa motivo de discordia actué con honradez y rectitud de ánimo al emitir mi voluntad contractual.

**9.-** El hecho correlativo de la demanda que se contesta es cierto.

**10.-** El hecho correlativo de la demanda que se contesta es cierto.

**11.-** El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es falso por una parte, y es cierto por otra, consecuentemente merece que se hagan las siguientes aclaraciones:

No es cierto que de las constancias que se acompañan como prueba número 6 y 7 a la demanda, se advierta que el contrato de compraventa multimencionado se haya realizado sin el consentimiento o autorización del actor señor [REDACTED], por lo tanto el contrato es válido.

No es cierto que el actor jamás otorgó al señor [REDACTED] poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio. Lo cierto es que sí otorgó dicho poder, mediante instrumento público número 53,162, del volumen 1680 de fecha quince de diciembre de 2011 autorizado por el Notario Público Número Diez de esta municipalidad.

Se manifiesta que la suscrita no tiene a su disposición el testimonio notarial del instrumento apenas mencionado en el que se consigna el poder que otorgó el actor a [REDACTED], por lo que solicito a su Señoría se gire oficio al Notario Público Número Diez de esta municipalidad con domicilio en Calle "E" número 197, entre avenidas Reforma y Madero, de la Colonia Nueva de esta ciudad de Mexicali, Baja California, a fin de que remita, a mi costa, testimonio del instrumento en mención para que obre como prueba fundatoria de la contestación

de demanda.

No es cierto que el contrato de compraventa ratificado en fecha 31 de diciembre de 2011 sea espurio, pues fue celebrado por la suscrita en calidad de compradora y por el señor [REDACTED] por conducto de su apoderado con facultades para ello, por lo cual, tanto el contrato como el instrumento en el que consta su ratificación son existentes, válidos y legales.

Es falso que del poder notarial antes referido se advierta que el mismo fue conferido mediante documento falso, y que la fotografía que aparece en la licencia no corresponde a los rasgos fisonómicos del actor.

También es falso que del poder notarial antes referido se advierta que la firma que aparece al reverso del documento de identificación exhibido no corresponda a la del actor, por ello no es cierto que el actor no autorizó la venta del inmueble a través de sus apoderados.

Es importante destacar que el Notario Público Número Diez de esta municipalidad dio fe de que, quien compareció ante él a otorgar el poder cuestionado fue el señor [REDACTED], por lo tanto, la presunción legal va en el sentido de que fue el actor y no otra persona quien confirió el poder, circunstancia que produce "prueba plena" en términos del artículo 150 de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California, que al efecto dispone:

Artículo 150.- ...

...

Lo cierto es que en dicho acto notarial relativo al poder, el poderdante [REDACTED] se identificó con licencia de conducir de chofer "C" número 01254876 expedida por la Secretaria de Planeación y Finanzas del Gobierno del Estado, con vigencia del 19 de diciembre de 2010 al 12 de marzo de 2013, por lo que se cumplió con el requisito previsto en la Ley del Notariado, precisamente en el artículo 122 que a la letra dice:

Artículo 122.- ...

...

En el acto de otorgamiento del poder el señor [REDACTED] por no ser conocido del notario, se identificó a satisfacción del mismo con el documento mencionado, es decir, con la licencia de conducir expedida por autoridad estatal a su nombre, lo que revela que se trata de un documento oficial ya que fue expedido por autoridad competente, circunstancia que confiere al documento presunción de legitimidad y legalidad.

La licencia de conducir –en cuanto acto administrativo- que exhibió [REDACTED] para identificarse ante el Notario Público Número Diez de esta municipalidad al otorgar poder al señor [REDACTED] es válida y legal, pues no ha sido revocada, ni invalidada a través del proceso administrativo correspondiente, como se desprende de los artículos 8 y 17 Ley del Procedimiento para los Actos de la Administración Pública del Estado de Baja California, que establecen:

Artículo 8.- ...

Artículo 17.- ...

En vista de lo anterior se tiene que, la voluntad jurídicamente relevante para la existencia y validez del poder otorgado es la que expresó el día y hora de su otorgamiento, de ahí que no es factible que el acto esté viciado de nulidad, pues dicho poder fue otorgado cumpliendo todos los elementos de existencia, validez y legalidad que requiere ese acto.

Los hechos imputados por el actor al instrumento notarial que contiene el

poder tildado de ineficaz no se encuentra dentro de las causales de nulidad que de manera taxativa y limitativa previene el artículo 152 de Ley del Notariado para el Estado de Baja California, que al efecto dispone:

Artículo 152.- La escritura o acta será nula:

- I.- ...
- II.- ...
- III.- ...
- IV.- ...
- V.- ...
- VI.- ...
- VII.- ...
- VIII.- ...
- ...
- ...

Se advierte que el poder se otorgó con las formalidades previstas en la ley para este tipo de actos, es decir, el poder cumple con todos los elementos de existencia, validez y legalidad requeridos. Lo más importante no acusa motivo o causa de nulidad de las señaladas en el precepto apenas citado.

**12.-** El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es falso consecuentemente se niega.

Niego que el instrumento público cuestionado que contiene el poder otorgado por el actor a los de nombre [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] acuse motivos para su nulidad.

También niego que el contrato de compraventa plurireferido de fecha 31 de diciembre de 2011 ratificado en la misma fecha ante el Notario Público Número Cinco de esta municipalidad, sea nulo.

Asimismo niego que el actor tenga derecho a demandar por la reivindicación del inmueble porque es de mi propiedad, ya que lo adquirí de manera legal y con el consentimiento del actor expresado por conducto de su apoderado debidamente constituido.

Además porque el inmueble lo adquirí mediante contrato celebrado de "buena fe" de quien aparecía en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Baja California como propietario del mismo, es decir con la garantía y efectos que otorga dicha institución.

En efecto el inmueble lo adquirí mediante contrato de compraventa celebrado de "buena fe" de quien aparecía en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Baja California como dueño, tal y como se desprende de los documentos que obran en autos y en el Registro Público y tal como demostraré en el momento procesal oportuno ya que, bajo protesta de decir verdad manifiesto que solicité ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Baja California el historial registral del inmueble de mi propiedad, y aún no me lo han entregado por lo que lo exhibo en copias simples, asimismo exhibo copia simple del recibo de pago del número de volante 1608902-01 de fecha 26 de abril de 2013, por la cantidad de \$739.67 pesos, con el cual solicité dicho historial, manifestando que lo exhibo en copia simple ya que me es necesario para recoger el documento de referencia en fecha 30 de abril del presente año.

Se debe tomar en consideración lo siguiente:

1.- Que celebré el contrato de compraventa expresando mi voluntad con honradez y rectitud de ánimo, ello significa que actué con "buena fe contractual".

2.- Que adquirí el inmueble de quien aparecía en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Baja California como dueño. Esto denota mi "buena fe

registral”.

3.- Que quien compareció a celebrar el contrato de compraventa y a ratificar su contenido y firma fue el señor [REDACTED] en calidad de apoderado con facultades de dominio. Revela la expresión de voluntad del señor [REDACTED].

4.- Que el poder de referencia fue otorgado ante notario público. Lo que significa que el acto es válido y produce valor probatorio pleno en términos del artículo 150 de la Ley del notariado local.

5.- Que el apoderado del actor se identificó ante el notario público al momento de ratificar el contrato de compraventa. La obligación del notario se agota con exigir que se identifiquen los otorgantes de un acto o hecho.

6.- Que el documento de identificación es una licencia de conducir otorgada por autoridad competente, que conserva su validez y legalidad porque no ha sido revocada, ni invalidada por autoridad administrativa o jurisdiccional competente. Así lo señalan los artículos 8 y 17 de la Ley del Procedimiento para los Actos de la Administración Pública del Estado de Baja California.

7.- Que el actor no demandó la nulidad de la ratificación del contrato de compraventa, cuyo efecto es convalidar y dar autenticidad al contrato. La falta de demanda de la ratificación propicia la improcedencia de la acción de nulidad del contrato, porque el acto de ratificación da autenticidad y convalida al mismo.”

## **VII.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATO.-**

Son aplicables al caso en estudio, los siguientes artículos del Código Civil: “**8.-** Los actos ejecutados contra el tenor de las Leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la Ley ordene lo contrario.”, “**1681.-** Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.”, “**1682.-** El contrato puede ser invalidado: I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; II.- Por vicios del consentimiento; III.- Por que su objeto o su motivo o fin sea ilícito; IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece.”, “**2099.-** La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la Ley.”, “**2100.-** La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según

lo disponga la Ley.”

De los artículos citados, se desprenden los elementos que la parte actora debe probar en términos de la acción, intentada, los cuales consisten en:

-A) La celebración de un acto jurídico o contrato cuya nulidad se reclama.

-B) Que no se hayan cumplido con los requisitos de existencia o validez de ese acto jurídico o contrato.

Bajo tales parámetros, para cumplir con su carga probatoria, la parte actora, respecto del **primer elemento de la acción**, consistente en **acreditar la celebración de un acto jurídico o contrato cuya nulidad se reclama**, lo acreditó en los siguientes términos:

**El acto jurídico cuya nulidad se reclama consiste en la Nulidad del Contrato de Compraventa**, de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil once y ratificado en la misma fecha ante el Notario Público Número Cinco de esta Municipalidad, Licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, celebrado por [REDACTED] y/o Naveja, en su carácter de compradora y el C. [REDACTED], en su carácter de Representante o Apoderado Legal del actor [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como: [REDACTED]

[REDACTED], en virtud de que el poder otorgado a [REDACTED] está viciado de nulidad por las causas que anota y como consecuencia de ello también demanda la nulidad que realizó dicho apoderado de la ratificación del contrato ante el Notario Público referido en este mismo párrafo, documentales públicas que se les confiere pleno valor probatorio en términos de los artículos 328,

405 y 407 del código procesal civil, para tener por acreditado el acto jurídico que en ellos se consigna.

**Además**, para acreditar su legitimación exhibió copia certificada de la Sentencia Definitiva de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, dictada dentro del Expediente 1199/1995 del Índice del Juzgado Primero de lo Civil de este Partido Judicial, formado con el Juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva promovido por [REDACTED] en contra de Santos Flores Salazar, certificación que se encuentra agregada a los autos a fojas 43 a 45 de los autos del Principal, documental pública que se le confiere pleno valor probatorio en términos de los artículos 328 y 407 del código procesal civil.

Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y seis, Partida 5112854 de la Sección Civil a nombre de [REDACTED], respecto del inmueble materia de la presente Litis, identificado como [REDACTED] metros cuadrados y las medidas y colindancias que ahí se describen, lo que se encuentra visible a folios 47 y 48 de los autos del principal, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículo 328 y 405 del código procesal civil.

Original de las actuaciones practicadas dentro del procedimiento RAC: 0202-2012-33930/RAC/SEJAP promovido por [REDACTED] ante la Procuraduría General de Justicia del Estado de Baja California en contra de [REDACTED], por el delito de Fraude Especifico, lo que se encuentra agregado a folios 11 a 20 de los autos

del principal, así como a fojas 21 a 42 certificación expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad del Contrato de Compraventa, Partida [REDACTED] Sección Civil de fecha 20 de abril de 2012 celebrado por el señor [REDACTED] representado por [REDACTED] como parte vendedora y como compradora [REDACTED], respecto del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] metros cuadrados y las medidas y colindancias que se describen en dicho contrato, documental pública que tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 328 y 405 del código procesal civil.

Dentro de las certificaciones descritas en el párrafo precedente, se encuentra la Escritura 139,384, Volumen 3647 de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil once, otorgada ante la Fe del Notario Público Número Cinco de esta ciudad, en la que se hizo constar la comparecencia ante dicho fedatario, del señor [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de apoderado y en representación de [REDACTED] [REDACTED], quien con dicho carácter otorgó, Poder General Limitado e Irrevocable a favor de [REDACTED], con las facultades: Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Dominio, exclusivamente a todo lo relacionado con el Lote [REDACTED] [REDACTED] localizado en la [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del fraccionamiento [REDACTED] de esta ciudad, y construcciones existentes en el mismo con una superficie de 450.00 metros cuadrados y las medidas y colindancias que oficialmente le corresponden.

Dentro del contrato de compraventa anotado ciertamente aparece que fue celebrado por [REDACTED] en representación de [REDACTED] como parte vendedora y como compradora [REDACTED], respecto del lote número Lote [REDACTED] localizado en la [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del fraccionamiento [REDACTED] de esta ciudad, y construcciones existentes en el mismo con una superficie de 450.00 metros cuadrados y las medidas y colindancias indicadas en dicho contrato, en la cantidad de ciento cincuenta mil pesos moneda nacional, los cuales fueron debidamente liquidados al vendedor entregándose además la posesión física y jurídica del bien a la compradora.

Así pues, con la documental pública citada en párrafos anteriores, consistente en el contrato de compraventa consultable a fojas 21-225 del expediente, misma que, como se dijo, tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 328 y 405 del código procesal civil, en conjunto con las diversas probanzas que hemos citado en el presente considerando, y que fueron exhibidas por la parte actora cumpliendo con su carga procesal prevista en el artículo 277 del código procesal civil, **queda debidamente acreditado el primer elemento de la acción, consistente en acreditar la celebración de un acto jurídico o contrato cuya nulidad se reclama.**

Del cual debemos añadir, no existe litis al respecto, sino al contrario, la parte demandada afirma la existencia del acto jurídico, ya que únicamente sostiene la validez del acto jurídico, argumentando la existencia legal del instrumento notarial y la buena fe que le asiste como compradora, por ende, se robustece la existencia del contrato cuya nulidad se reclama como elemento de la acción intentada.

**VIII.-** Ahora bien, respecto del **diverso elemento de la acción, consiste en que no se hayan cumplido con los requisitos de existencia o validez de ese acto jurídico o contrato**, desde la óptica del suscrito, **si** quedó debidamente acreditado en autos, en los siguientes términos:

El Código Civil, como se dijo, en su artículo 1681 refiere que para la existencia de un contrato se requiere el consentimiento, y el diverso 1682 señala que el contrato puede ser invalidado por vicios en el consentimiento, o porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

En esa misma tesitura, el diverso artículo 2098 del código civil refiere que: 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.

Acotado lo anterior, tenemos que para celebrar el acto jurídico cuya nulidad se reclama, la parte actora otorgó un poder notarial al C. [REDACTED], mismo que obra en escritura pública 53,162 del Volumen 1680 de fecha quince de abril de dos mil once del Protocolo a cargo del Notario Público Número Diez de esta municipalidad, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Dominio supuestamente otorgado por [REDACTED] a los señores [REDACTED] y [REDACTED].

Ese instrumento notarial, del cual emanan las facultades otorgadas por la parte actora al C. [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] para que enajenaran el bien inmueble de su propiedad, quedó demostrado en autos que no fue otorgado por el C. [REDACTED] [REDACTED], es decir, no dió su consentimiento para celebrar el acto jurídico, en virtud que demostró que se utilizó una identificación apócrifa, de la cual no corresponde ni la firma, ni los rasgos físicos de la persona que aparece en la fotografía de dicho documento y que se hizo pasar por la parte actora.

De esta forma, la prueba **pertinente, idónea y eficaz** para acreditar una firma apócrifa y la falta de identidad de la persona que compareció ante el notario público número DIEZ a otorgar el poder general para pleitos y cobranzas de la escritura pública 53,162 del Volumen 1680 de fecha quince de abril de dos mil once, es la **prueba pericial**, ya que, mediante la opinión de un experto con conocimientos especiales es quien tiene la habilidad para pronunciarse sobre éstos tópicos.

En ese tenor, obra a fojas 118-155 el **dictamen pericial** emitido por el perito MANUEL TORRES CRUZ, quien por su profesión y preparación en diversas universidades, tiene los conocimientos técnicos suficientes para en base a su experiencia emitir una opinión respecto del problema planteado, además plasmó en su dictamen los aspectos técnicos y científicos mediante los cuales proporciona en su dictamen, razones suficientes para que el suscrito tenga una clara percepción y entendimiento de las circunstancias por las cuales las firmas estampadas en el instrumento notarial **no correspondan a la firma** de

la parte actora, y además los **rasgos fisonómicos del rostro de la persona que aparece en la identificación no corresponden** tampoco a la parte actora; Y más aún, por ser una persona especialmente calificada en razón de la ciencia y técnica grafoscópica, con conocimientos no conocidos por el común de las personas, explica en forma cierta y clara sus conclusiones, señalando con toda precisión que los rasgos gráficos de escritura no corresponden a la firma del C. [REDACTED], y mas importante la fotografía que aparece en la licencia de conducir no corresponde a la persona de la parte actora, de ahí que el experto pudo afirmar que tanto la firma como la licencia que se utilizó para identificarse la persona que compareció ante el notario público, era falsa.

Además, el dictamen pericial en análisis, no emite exposiciones con la finalidad de valorar o interpretar los hechos del proceso, sino por el contrario, en razón de las condiciones técnicas propias del dictamen pericial, proporciona al suscrito de manera razonable y fundada sus conclusiones, es decir, expone lo que sabe en base a un método científico sobre el cual versa su dictamen, sin pretender ningún efecto jurídico, lo que constituye propiamente una opinión de un experto que contiene una operación mediante la cual explica de manera entendible su apreciación del hecho, sus características, sus causas y no una simple narración de sus percepciones, apoyado incluso por fotografías que en forma clara permiten al suscrito tener una percepción fácil y entendible de sus conclusiones.

A simple vista, las fotografías que adjuntó a su dictamen permiten apreciar con claridad que no es el SR. [REDACTED] quien aparece en la licencia de conducir que obra anexa en el poder notarial realizado por el notario público número Diez de esta Ciudad.

Bajo ese contexto, en forma clara se puede advertir que la firma que estampó el SR. [REDACTED] no es similar a la que obra en la licencia de conducir que obra anexa en el poder notarial realizado por el notario público número Diez de esta Ciudad.

Es por lo que, al **dictamen pericial** en análisis, partiendo del prudente arbitrio del suscrito, se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles.

De igual forma, obra en el expediente la diversa **pericial** que rindió el C. MANUEL JARAMILLO RODRIGUEZ consultable a fojas 156-246 quien por su profesión y preparación, deja en claro que tiene los conocimientos técnicos suficientes para en base a su experiencia emitir una opinión respecto del problema planteado, detallando en forma sucinta en su dictamen los aspectos técnicos y científicos mediante los cuales proporciona razones suficientes para que el suscrito tenga una clara percepción y entendimiento de las circunstancias por las cuales las firmas estampadas en el instrumento notarial **no correspondan a la firma** de la parte actora, y además los **rasgos fisonómicos del rostro de la persona que aparece en la identificación no corresponden** tampoco a la parte actora.

Igual que el diverso, el dictamen pericial en análisis, no emite exposiciones con la finalidad de valorar o interpretar los hechos del proceso, sino por el contrario, en razón de las condiciones técnicas propias del dictamen pericial, simétricamente proporciona al suscrito de manera razonable y fundada sus conclusiones en procedimientos científicos sobre el cual versa su dictamen, sin pretender ningún efecto jurídico, lo que constituye propiamente una opinión de un experto

mediante la cual explica de manera entendible su apreciación del hecho, sus características, sus causas y no una simple narración de sus percepciones, apoyado incluso por fotografías que en forma clara permiten al suscrito tener una percepción fácil y entendible de sus conclusiones.

A simple vista, las fotografías que adjuntó a su dictamen permiten apreciar con claridad que no es el SR. [REDACTED] quien aparece en la licencia de conducir que obra anexa en el poder notarial realizado por el notario público número Diez de esta Ciudad, realizando sobre el rostro de la parte actora un cuadrulado que en forma muy sencilla deja ver las notorias diferencias entre el rostro que aparece en la licencia de conducir con el del accionante.

Bajo ese contexto, en forma clara se puede advertir que la firma que estampó el SR. [REDACTED] no es similar a la que obra en la licencia de conducir que obra anexa en el poder notarial realizado por el notario público número Diez de esta Ciudad, ni el rostro que aparece en la fotografía corresponde a la parte actora.

Es por lo que, al **dictamen pericial** en análisis, partiendo del prudente arbitrio del suscrito, se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles.

Resulta inconcuso para quien resuelve que con el resultado de las pruebas periciales, quedó debidamente acreditado el segundo elemento de la acción intentada, consistente en **que no se hayan cumplido con los requisitos de existencia o validez de ese acto jurídico o contrato**, al haber acreditado la parte actora que no era su firma ni la persona quien otorgó la escritura pública de fecha quince de diciembre del año dos mil once, numero 53,162 volumen 1,680 del

protocolo a cargo del notario público número DIEZ de ésta Ciudad.

**IX.-** En efecto, al haber quedado acreditado la falsedad la escritura pública de fecha quince de diciembre del año dos mil once, numero 53,162 volumen 1,680 del protocolo a cargo del notario público número DIEZ de ésta Ciudad, se torna inexistente por la falta de consentimiento, y por lo tanto no produce efecto legal alguno, incluso no es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado, tal y como lo señala el artículo 2098 del código civil.

Entonces si ya hemos precisado que nunca existió consentimiento de la parte actora para que se vendiera el inmueble en litigio, se agota en sus extremos la hipótesis prevista en el artículo 2143 del código civil que señala "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad."

Partiendo de la premisa anterior, podemos afirmar que la venta de cosa ajena, tiene como consecuencia la nulidad absoluta, ya que la nulidad relativa atiende únicamente al dolo, error o lesión lo que no acontece en el caso que nos ocupa, pues la venta de cosa ajena constituye un acto ilícito, ya que el bien objeto del contrato no es propiedad del vendedor y por tanto, su venta contraviene una disposición prohibitiva como la prevista en el artículo 2143 del código civil que hemos citado.

En términos del artículo 1681 del Código civil, la nulidad que produce, y constituye un vicio insubsanable por su naturaleza, ya que los requisitos esenciales de validez de los contratos son el objeto y el consentimiento y en el presente caso, es precisamente la falta de consentimiento la que produce la nulidad absoluta de la enajenación.

Se colige en este sentido, ya que siendo el consentimiento un signo inequívoco de la manifestación de la voluntad, la falta de este, produce la nulidad por falta de un elemento esencial, ya que el dolo (en este caso de un tercero, es decir el C. [REDACTED]), anula el contrato por ser la causa determinante del acto jurídico, tal y como lo señala el artículo 1703 del código civil.

Por ende, al ser nulo el poder general amplísimo e irrevocable otorgado por [REDACTED] a favor de [REDACTED] y [REDACTED], mediante la escritura ya relatada, trae como consecuencia que sea nulo también el contrato de compraventa privado celebrado por el C. [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] como compradora el treinta y uno de diciembre de dos mil once, respecto del Lote [REDACTED] [REDACTED] localizado en la [REDACTED], de la manzana [REDACTED] del fraccionamiento [REDACTED] de esta ciudad, con construcciones existentes en el mismo con una superficie de 450.00 metros cuadrados, **por falta de consentimiento del vendedor** y por no existir la representación que ostentó, como también la ratificación de dicho contrato realizada por el apoderado [REDACTED] ante el Notario Número Cinco de esta ciudad, en la misma fecha.

La anterior conclusión deriva de la interpretación armónica de los artículos 2099, 2100 y 2101 del Código Civil, que establecen, respectivamente, que la ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto puede dar lugar a la nulidad absoluta o a la nulidad relativa del mismo; que las características que debe reunir la nulidad absoluta es que no desaparece por confirmación ni por prescripción y que puede hacerse valer por todo aquel que tenga interés que el acto no produzca efectos; y, que la nulidad relativa se caracteriza por no reunir todos los datos que distinguen a la nulidad absoluta.

Sin que sea necesario el análisis de las restantes pruebas ofrecidas por el actor debido a que las analizadas hacen procedente la acción intentada aunado el hecho de que el codemandado [REDACTED] [REDACTED], no ofreció prueba alguna que desvirtuara los elementos de la acción ya deducidos, por otra parte dentro de la prueba confesional a su cargo fue declarado confeso de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales, en la que confesó conocer la falsedad del poder con el que se ostentó como apoderado del de cujus, por lo que con dicha confesión se encuentra contradicha su buena fe al actuar en la celebración del contrato base de la acción. Foja 744 anverso y reverso del principal.

**XI.-** No es óbice para arribar a esta conclusión, que la parte codemandada haya negado el derecho de la parte actora, haciendo valer excepciones y defensas, mismas que se resuelven en los siguientes términos:

Respecto la codemandada [REDACTED] y  
NOTARIO PUBLICO NUMERO DIEZ DE ESTA CIUDAD:

Por lo que hace a la de **falta de acción y de derecho**, la cual sustenta en los incisos A, B y C donde básicamente niega el derecho de su contraparte y tilda de "no ciertos", debemos remitirnos a los considerandos que anteceden en los cuales la parte actora demostró con las pruebas periciales que en el instrumento notarial expedido por el fedatario, no fue él quien estampó su firma, ni la fotografía coincide con su persona en el documento utilizado para identificarlo (licencia de conducir).

Ahora bien, en lo que respecta a que no le es oponible la nulidad intentada por haber adquirido el inmueble en base un contrato de compraventa que celebró de "buena fe", por haber expresado su consentimiento con honradez y rectitud de ánimo, y por ende le protege lo previsto por el artículo 2874 del código civil, y sobre el cual invoca la tesis 269437 de la sexta época bajo el rubro: "REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRIENTES DE BUENA FE", y por ende, al estar protegida por la buena fe registral no le es oponible la nulidad intentada, debemos señalar que:

En efecto como lo sostiene la pasiva procesal, el artículo 2874 del código civil protege a los adquirientes de buena fe, incluso, la demandada inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el predio, incluso debemos añadir, que la buena fe en los contratos se presume y su inexistencia le corresponde acreditarla a quien la invoca.

Sin embargo, no debemos pasar por alto que el mismo precepto legal señala un caso de excepción, que a la letra señala:

**"Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una Ley prohibitiva o de interés público."**

Y es precisamente, la excepción a la regla prevista por el numeral 2874 del código civil la que se actualiza en el presente asunto, al haberse acreditado por su contraparte que el contrato se ejecutó violando una ley prohibitiva prevista en el artículo 2143 del código civil que señala "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad."

De esta forma, si en el código civil establece la prohibición expresa

de que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad, y por otra parte refiere que los contratos que se ejecuten violando una ley prohibitiva no aplica para considerar al adquirente o comprador "de buena fe", entonces, para quien resuelve resulta muy claro que la buena fe no se actualiza en el presente litigio a favor de la demandada.

Es por ello que la tesis que invoca "REGISTRO PUBLICO ADQUIERENTES DE BUENA FE", no le beneficie, ya que no es necesario acudir a las interpretaciones que constituyen jurisprudencias y tesis aisladas para resolver un tema que el propio Código Civil atiende en forma clara y puntual al concatenar los artículos 2143 y 2874.

Robustece lo expuesto, la siguiente tesis aislada con la cual el suscrito comulga en su contenido, la cual se comparte por identidad jurídica sustancial con la legislación que invoca:

**Registro digital:** 2024655

**Instancia:** Primera Sala

**Undécima Época**

**Materia(s):** Civil, Constitucional

**Tesis:** 1a. XI/2022 (11a.)

**Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.  
Libro 13, Mayo de 2022, Tomo IV, página 3504

**Tipo:** Aislada

**EXCEPCIÓN A LA BUENA FE REGISTRAL. EL ARTÍCULO 1255, SEGUNDO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO QUE LA PREVÉ, CUANDO LA COMPRAVENTA SE EJECUTA EN CONTRAVENCIÓN A UNA LEY PROHIBITIVA O DE INTERÉS PÚBLICO, NO VIOLA LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y POSESIÓN, ASÍ COMO SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICAS.**

Hechos: Una institución bancaria demandó la nulidad absoluta de diversas escrituras públicas, en principio de aquella en la cual obra la compraventa de un inmueble de su propiedad, bajo el argumento de que sus representantes no firmaron ese documento, que por haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad sirvió de sustento para una posterior venta a un tercero, contrato que también se hizo constar en escritura pública y se inscribió, siendo el segundo acto cuya nulidad se reclamó. En primera instancia se declaró procedente la acción, por estimarse que la escritura más antigua no correspondía al índice del notario al que

se le atribuía y, por ende, la posterior había derivado de un acto celebrado en contravención a las leyes prohibitivas y de interés público. Inconforme, el demandado tercer adquirente apeló y la alzada modificó la sentencia combatida, para el efecto de que quedara intocada su escritura. En contra de esa determinación la parte actora promovió amparo directo, que le fue otorgado para que la autoridad responsable tomara en cuenta que al tercer adquirente de buena fe no le era aplicable la prerrogativa prevista en el primer párrafo del artículo [1255 del Código Civil del Estado de Jalisco](#), relativa a que no se declaren inválidos, en cuanto al tercero de buena fe, los contratos celebrados por personas que en el registro aludido aparezcan con derechos para ello, aun cuando después se anulen. Inconforme con esa ejecutoria, el tercero en mención interpuso recurso de revisión en el que reclamó la inconstitucionalidad del artículo en cita.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que el artículo 1255, segundo párrafo, del Código Civil del Estado de Jalisco, en el que se establece como excepción al principio de buena fe registral, el caso en el que los actos o contratos se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público, no viola los derechos de propiedad y posesión, así como de seguridad y de certeza jurídicas.

Justificación: La limitante a la buena fe registral del tercer adquirente, determina efectos de la compraventa de bienes inmuebles, con el objeto de proteger y evitar los actos fraudulentos, pero no constituye una restricción o modificación a los derechos humanos de propiedad y de posesión, porque no altera los elementos que los conforman, los bienes sobre los que pueden recaer, su relación con la función social, las restricciones y los límites impuestos a estas últimas; sin embargo, incide en la seguridad y certeza jurídicas, porque trastoca el sistema de presunciones que crea el Registro Público de la Propiedad y pone en juego la certidumbre de la titularidad de los bienes inmuebles. No obstante, existe una justificación para ello, en virtud de que persigue un fin constitucionalmente válido, ya que busca la protección en contra de todo fraude que menoscabe la legitimidad y ejercicio que deriva del derecho de propiedad, evitando que los actos celebrados en violación a la ley se agoten hasta sus últimas consecuencias; además, es una medida idónea porque la protección que brinda a los verdaderos propietarios únicamente se da en contra del acto traslativo de dominio que surge en contravención a las leyes prohibitivas o de interés social, como la venta de cosa ajena sustentada en un documento apócrifo; también, es necesaria porque no existe otra igualmente idónea, pero no menos restrictiva a la seguridad jurídica de quien se vale del sistema de presunciones y legitimidad del Registro aludido; y, el grado de realización del fin perseguido es mayor al de afectación provocado al derecho fundamental, porque se trata de una medida proporcional, ya que la realidad registral debe reflejar la diversa jurídica, esto es, que en el Registro Público quien aparezca como dueño, efectivamente sea el verdadero propietario del inmueble. Por tanto, si en algunas ocasiones se llega a disociar la información, porque a través de documentos apócrifos se dispone de bienes ajenos y un tercero, aun sin complicidad, adquiere el inmueble y lo inscribe; es manifiesto que los propietarios originales se colocan en estado de indefensión, al no poder hacer nada para prevenir o recuperar su propiedad, motivo por el que en ese caso debe prevalecer la excepción prevista en el artículo en estudio, conforme a la cual, si el acto del tercero de buena fe se ejecutó violando una ley prohibitiva o de interés público, será inválido.

Amparo directo en revisión 2892/2021. BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer. 16 de marzo de 2022. Mayoría de tres votos de los Ministros Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y la Ministra Ana Margarita Ríos Farjat. Disidentes: Ministra Norma Lucía Piña Hernández, quien reservó su derecho para formular voto particular, y Ministro Juan

Luis González Alcántara Carrancá, quien formuló voto particular. Ponente: Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Claudia Lissette Montañó Mendoza.

Esta tesis se publicó el viernes 20 de mayo de 2022 a las 10:25 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

**Registro digital:** 161933

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** I.8o.C.303 C

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 1318

**Tipo:** Aislada

**VENTA DE COSA AJENA. PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE, NO ES ILIMITADA (Legislación del Distrito Federal).**

Si se demostró que fue falsificado el poder con el que se ostentó el supuesto representante del dueño del bien materia de la controversia, quedando de manifiesto que la operación tuvo como origen la comisión de un hecho delictuoso que sirvió al supuesto representante para enajenar un bien que no era suyo, resultan aplicables los artículos [2269 y 2270 del Código Civil](#), en relación con lo dispuesto por el artículo 3009 del mismo ordenamiento, que establece lo siguiente: "El registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.". En efecto, tratándose de la venta de cosa ajena la protección de la buena fe del tercero adquirente no es ilimitada, puesto que la ley protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, a condición de que no se trate de contratos gratuitos u otorgados con violación de la ley, y si bien dicha norma no aclara el alcance de la expresión "actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley", este tribunal considera que debe entenderse referida a las de interés público, como lo son las leyes penales, que miran directamente a la defensa del conglomerado social y están por encima del interés privado e incluso deben considerarse de mayor entidad que las que tienden a otorgar seguridad al tráfico inmobiliario. En este sentido, si en un caso la compraventa de un inmueble fue celebrada mediando la falsificación y uso de un documento falso, ya que el que se ostentó como representante del dueño exhibió una escritura de poder falsa, es de concluirse que el tercer adquirente no puede invocar en su favor la buena fe registral a que se refiere el artículo 3009 del Código Civil, sino que tal buena fe debe ceder ante el interés público que exige evitar que los delitos se agoten hasta sus últimas consecuencias, como sucedería si se permitiese convalidar la venta en las circunstancias apuntadas, por el solo efecto de la inscripción en el registro. Luego, si la anulación del derecho del otorgante se debió a la falsificación del poder del supuesto vendedor, es evidente que se está dentro del caso de excepción a que se refiere la última parte del precepto antes citado, ya que la falsificación pugna con el interés público y aun con la ley penal, según la cual un acto de esa naturaleza constituye un delito.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 468/2010. Carlos Santos Ortiz y otra. 27 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: María Teresa Lobo Sáenz.

Nota: Por ejecutoria del 11 de mayo de 2016, la Primera Sala declaró inexistente la

contradicción de tesis 12/2016 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

**Registro digital:** 240856

**Instancia:** Tercera Sala

██████ **Época**

**Materia(s):** Civil

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación.  
Volumen 133-138, Cuarta Parte, página 221

**Tipo:** Aislada

**VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD DE LA. EL ADQUIRENTE NO PUEDE INVOCAR EN SU FAVOR LA BUENA FE REGISTRAL.**

Si tratándose de la compraventa de un inmueble, el título del vendedor consiste en la falsa sentencia que aparentemente declara a éste ser propietario del inmueble, falsificación que pone de manifiesto que el título del vendedor tuvo como origen la comisión de un hecho delictuoso, aparte de que el vendedor vendió un terreno que no era suyo, sino del real propietario, al comprador. Entonces, si el falso título fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, tienen aplicación los artículos 2269 y 2270 del Código Civil del Distrito Federal, que respectivamente establecen: "Artículo 2269. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad". "Artículo 2270. La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe". Por tanto, como la compraventa fue celebrada violando una ley prohibitiva, es claro que por ello debió ser anulada por el ad quem, no sólo por lo que respecta al vendedor, sino también en lo tocante a la compradora, quien, como tercera adquirente, no pudo invocar en su favor el artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone: "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público"; texto del que se desprende, sin lugar a dudas, que lo dispuesto en su primer párrafo carece de aplicación tratándose de contratos que se ejecutan u otorgan con infracción, como sucede en la especie, de una ley prohibitiva o de interés público

Amparo directo 6355/79. Luis Mascott López. 7 de mayo de 1980. Cinco votos. Ponente: J. Alfonso Abitia Arzapalo. Secretario: Pedro Elías Soto Lara.

Nota:

En el Informe de 1980, la tesis aparece bajo el rubro "NULIDAD DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA. EL ADQUIRENTE NO PUEDE INVOCAR EN SU FAVOR LA BUENA FE REGISTRAL."

Por ejecutoria del 23 de noviembre de 2011, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de criterios 438/2010, derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, respecto de los criterios denunciados de la extinta Tercera Sala de esta Suprema Corte y sólo declarase procedente respecto de los criterios emitidos por los Tribunales Colegiados mencionados en la denuncia

del presente asunto.

Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 142/2015 de la Primera Sala, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 21 de mayo de 2015.

En base a lo expuesto, tampoco es necesario remitirnos a los artículos 150 y 152 de la ley del Notariado, por tratarse de leyes secundarias donde prevalece el orden jerárquico de la norma jurídica, aunado a que contrario a lo señalado por los codemandados, el artículo 152 en su fracción VIII señala que la escritura es nula a falta de algún otro requisito por disposición expresa de la ley, y en éste caso, es precisamente la falta de consentimiento la que encuadra en la hipótesis normativa.

Ahora bien, el argumento relativo a que no se demandó en específico la nulidad de la escritura otorgada por el diverso notario público número CINCO de fecha 31 de diciembre del año 2011, tal defensa deviene improcedente, habida cuenta que si el acto de origen es nulo, los celebrados como consecuencia de este también lo son, es decir, si el poder notarial con el cual celebre contratos posteriores es nulo, por consecuencia, los que se celebren con este instrumento son nulos contrario a lo sostenido por los codemandados.

En tanto que la defensa que hace valer, consistente en que al haberse convertido en propietaria la demandada, es improcedente la reivindicación, tal circunstancia también deviene improcedente, pues como ya quedó explicado, quedó demostrada la nulidad de su escritura, por haberse celebrado con un documento notarial apócrifo.

Ya que si lo vemos desde la óptica en que el notario público y la demandada principal refieren en su escrito de contestación de demanda, entonces todos los instrumentos notariales realizados con

identificaciones falsas deberían ser legalmente válidos, por el solo hecho que la persona víctima (compradora en este caso), celebró el contrato y pudo registrarlo por parecer fidedigno, lo que permitiría excluir el consentimiento como un requisito esencial de existencia de un contrato, y como consecuencia de ello, tener la posibilidad que cualquier persona realice actos jurídicos violando una ley prohibitiva sin que existan repercusiones legales.

En base a los argumentos expuestos, deberá declararse infundada la excepción hecha valer.

Por lo que hace a la diversa denominada **“EXCEPCION DE PAGO DE ACCESION E INDEMNIZACION”**, la misma deviene improcedente, ya que es cierto que la pasiva procesal le asiste el derecho de ser restituida en las erogaciones que haya realizado por la adquisición, regularización y mantenimiento del inmueble, sin embargo, a quien corresponde pagarle es a la persona que obtuvo el lucro indebido, es decir, a quien se benefició y no a la parte actora que no participó en la enajenación declarada nula, ya que su acreedor es la persona que recibió el pago de nombre [REDACTED], por lo que se debe dejar a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que estime pertinentes.

Explicado de otra forma, la demandada pretende que se le cubra el monto del valor del predio al valor actual por su contraparte, es decir, que se lo vuelva a comprar al valor actual recibiendo además un margen de plusvalía, como resultado de haber sido víctima de una transacción fraudulenta e ilícita, aun y cuando la parte actora NO FUE PARTICIPE DE ESE ACTO JURIDICO, y ni siquiera se dio por enterado de la existencia del instrumento notarial fraudulento ni de las operaciones

contractuales celebrada por la demandada al momento de su realización, lo cual es notoriamente improcedente en los términos que lo plantean, habida cuenta que pretende obtener un derecho de indemnización como consecuencia de un contrato INEXISTENTE, es decir, sustenta su derecho de un acuerdo de voluntades viciado de NULIDAD ABSOLUTA, contraviniendo con ello lo dispuesto por los artículos 1680 y 1681 del código civil, ya que el acto jurídico no produce derechos a favor a de la pasiva procesal, por ser inexistente a falta del consentimiento para su celebración de quien legalmente estaba legitimado para ello.

Sería similar (a manera de ejemplo), que la parte actora pretendiera cobrar alguna renta por el uso del predio a la demandada por el contrato que se ha declarado nulo, lo cual resultaría notoriamente improcedente, pues en todo caso, serían las personas que se ostentaron como apoderados legales de la parte actora quienes tienen la obligación de restituir e indemnizar a cualquiera de las dos partes en litigio del menoscabo patrimonial sufrido.

Bajo tales razonamientos, es que se estima improcedente la excepción hecha valer, pues se contraviene lo dispuesto en el Código Civil que a la letra señala:

ARTICULO 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.

(énfasis añadido)

En tanto que la diversa excepción hecha valer por el notario público número DIEZ relativa a la falta de legitimación pasiva (foja 538), no se actualiza en los términos planteados, y si bien es cierto refiere un

artículo de diversa Entidad Federativa, también lo es que tiene identidad jurídica con la que regula su profesión en nuestro Estado, específicamente en su artículo 152 de la Ley del notariado, la cual como ya se explicó en párrafos anteriores, para quien resuelve se actualiza la fracción VIII que establece la nulidad cuando falta algún requisito diverso a los que enumera ese artículo que produzca la nulidad del instrumento por disposición expresa de la ley, tal y como acontece en la especie, donde a falta del consentimiento (que prevé el artículo 1681 del Código Civil, el instrumento notarial que realizó resultó nulo en los términos planteados por la parte actora, de ahí que, como se adelantó devenga improcedente.

Robustece lo expuesto la siguiente tesis aislada que el propio fedatario público invocó:

**Registro digital:** 2001976

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Décima Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** I.3o.C.40 C (10a.)

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 4, página 2666

**Tipo:** Aislada

### **NULIDAD DE INSTRUMENTO NOTARIAL. LEGITIMACIÓN PASIVA DEL NOTARIO PÚBLICO**

De conformidad con en el artículo { [HYPERLINK "javascript:void\(0\)" } \*\*162 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal\*\*, los notarios públicos sólo deben ser llamados a juicio en su calidad de litisconsortes \(demandados\), cuando se ejerza la nulidad de un instrumento notarial con base en la actualización de alguno de los supuestos previstos en la disposición en comento, al ser éstos los únicos actos de nulidad que se le pueden atribuir al notario. Máxime cuando de decretarse la nulidad del instrumento notarial por razones diversas, el juzgador se encuentre en aptitud de girar oficio al notario para que realice las anotaciones correspondientes, como lo establece también el precepto en comento.](#)

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 792/2011. Santiago de León Treviño. 31 de mayo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.

Por lo que hace a la confesión y declaración de parte a cargo del C. [REDACTED] y NOTARIO PUBLICO NUMERO DIEZ DE ESTA CIUDAD LIC. RAMIRO E. DUARTE QUIJADA, quien no se les confiere valor probatorio alguno para los fines que la oferente de la prueba pretende, habida cuenta que de las posiciones formuladas ninguna aportó alguna información para tener por acreditada las excepciones y defensas de la oferente, y de ninguna manera conforme lo establecen los artículos 396, 400 y 402 del código procesal civil, además del desistimiento de la diversa prueba.

También desahogó la prueba testimonial a cargo del C. [REDACTED] [REDACTED], consultable a fojas 326, a la cual no se le concede valor probatorio alguno para los fines que la oferente de la prueba pretende, habida cuenta que el testigo al responder la primer pregunta relativa a si conoce al Sr. [REDACTED], dijo que "lo miré en el ministerio público cuando se inició el trámite de esta demanda", es decir, el hecho que constituye el quid de la litis no tuvo conocimiento o información al respecto, pues únicamente le consta que la demandada pago el precio del inmueble al C. [REDACTED] [REDACTED], sin embargo, no fue interrogado sobre la falsedad del instrumento notarial con el cual se ostentó como representante legal de la parte actora, valoración que se realiza según el prudente arbitrio del suscrito en términos del artículo 413 del código procesal civil.

Por lo que hace a la prueba pericial en ingeniería, se le confiere pleno valor probatorio para los fines que pretende la oferente de la prueba, pues deja de manifiesto el valor actual del predio, atento al artículo 413 del código procesal civil.

Relativo a las pruebas documentales públicas y privadas ofertadas

por la demandada, se les confiere pleno valor probatorio para tener por acreditada la información que en ellas se contiene, sin embargo no son eficaces para demostrar que una persona compareció ante el notario público número DIEZ y con una identificación apócrifa se hizo pasar por la parte actora y otorgó un poder general para pleitos y cobranzas con cláusulas especiales engañando al fedatario público, atento a lo dispuesto por los artículos 328, 330 405 y 407 del código procesal civil.

De igual forma no se advierte alguna presunción legal o humana a favor de la demandada, mas allá de las que quedaron narradas en la presente sentencia, mismas que son resultado de un análisis armónico e integral de las actuaciones que conforman el expediente, conforme los artículos 415 y 418 del código procesal civil.

**XII.-** En relatadas condiciones, habrá de declararse que el actor acreditó los elementos de su acción y los demandados [REDACTED], [REDACTED], contestó la demanda pero no acreditó sus excepciones, Registro Público de la Propiedad y de Comercio, contestó la demanda, [REDACTED] no contestó y Notario Público Número Diez de esta ciudad, si lo hizo.

Así al resultar procedente la acción intentada por la parte actora y por ende declararse la nulidad por falsedad del Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Dominio otorgado por [REDACTED] a favor de [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] de fecha quince de diciembre de dos mil once, mediante la Escritura Pública 53,162 del Volumen 1680, del Protocolo del Notario Público Número Diez de esta ciudad, Licenciado Ramiro E. Duarte Quijada.

Como consecuencia de lo anterior la nulidad del contrato de compraventa celebrado por [REDACTED] en representación de [REDACTED] como vendedor y [REDACTED] como compradora el treinta y uno de diciembre de dos mil once, respecto del inmueble identificado como [REDACTED] con superficie de 450.00 metros cuadrados localizado en la [REDACTED] del lote [REDACTED] del Fraccionamiento La [REDACTED] de esta ciudad y construcciones en el existentes, como también la ratificación de dicho contrato realizada por el apoderado [REDACTED] ante el Notario Número Cinco de esta ciudad.

Por lo que, una vez que cause ejecutoria la presente resolución habrá de girarse oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio a efecto de que cancele la Partida [REDACTED], Sección Civil de 20 de Abril de 2012 a nombre de [REDACTED].

Como consecuencia de ello, deberá restituirse el inmueble identificado como [REDACTED] con superficie de 450.00 mts<sup>2</sup> ubicado en la [REDACTED] de terreno del lote [REDACTED] del fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad, con las siguientes medidas y colindancias:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] mts con calle [REDACTED]

Al [REDACTED] en 22. [REDACTED] mts con propiedad de [REDACTED]

**COSTAS.-** Atendiendo a que la acción ejercitada es de condena conforme a lo dispuesto por la fracción I del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles, se condena al pago de Costas a la parte

demandada [REDACTED], mismas que deberán regularse en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 8, 2100, 2144, 2873, 2874 y relativos del Código Civil, así como 1º, 2º, 79, 81, 256, 277, 396, 400, 407 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y, se;

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** En la vía ordinaria civil, el C. [REDACTED], sí acreditó los elementos de la acción intentada, y la parte demandada [REDACTED] no justificó las excepciones opuestas, en tanto que el demandado **REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO Y NOTARIO PUBLICO NUMERO DIEZ, Licenciado Ramiro Eduardo Duarte Quijada**, si contestaron la demanda, y el C. [REDACTED] no compareció al presente juicio.

**SEGUNDO.-** Se declara la Nulidad por Falsedad del Poder General otorgado por [REDACTED] en favor de [REDACTED] **Y** [REDACTED] de fecha quince de diciembre de dos mil once, mediante la Escritura Pública 53,162 del Volumen 1680, del Protocolo del Notario Número Diez de esta ciudad.

**TERCERO.-** Se declara la Nulidad del Contrato de Compraventa, que en su carácter de compradora celebró [REDACTED] con [REDACTED], en su carácter de vendedor y Apoderado General de [REDACTED], de fecha 31 de diciembre de 2011, respecto de la [REDACTED] con superficie

de 450.00 metros cuadrados, localizada en la [REDACTED] del lote [REDACTED], del Fraccionamiento La [REDACTED] de esta ciudad y construcciones en el existentes, como la ratificación del mismo ante el Notario Número Cinco de esta ciudad, en la misma fecha treinta y uno de diciembre de dos mil once.

**CUARTO.-** Como consecuencia de ello, ejecutoriado que sea el presente fallo, se ordena restituir al C. [REDACTED] el inmueble identificado como [REDACTED] con superficie de 450.00 mts2 ubicado en la [REDACTED] de terreno del lote [REDACTED] del fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad, con las siguientes medidas y colindancias:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] mts con calle [REDACTED]

Al [REDACTED] en 22. [REDACTED] mts con propiedad de [REDACTED]

**QUINTO.-** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución habrá de girarse oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio a efecto de que cancele la Partida [REDACTED], Sección Civil de 20 de Abril de 2012 a nombre de [REDACTED], y al Notario Público número CINCO y DIEZ de ésta Ciudad respectivamente, para que hagan las anotaciones respectivas en el protocolo a su cargo.

**SEXTO.-** Se concede a los codemandados el termino de CINCO días para que cumplan voluntariamente con la sentencia impuesta.

**SÉPTIMO.-** En virtud de surtirse el supuesto contenido en el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles, publíquese los puntos resolutiveos de la presente sentencia en un periódico de los de mayor circulación en esta ciudad.

**OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE,** y a los codemandados [REDACTED] y **NOTARIO PUBLICO NUMERO DIEZ DE ESTA CIUDAD, Licenciado Ramiro Eduardo Duarte Quijada,** se les notifica por medio Boletín Judicial del Estado, de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 623 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de haberseles declarado la correspondiente rebeldía.

Así lo resolvió definitivamente y firma electrónicamente el C. Juez Cuarto de lo Civil, **Licenciado HERMAN CRUZ ALVAREZ VILLARELLO,** ante su Secretario de Acuerdos, **Licenciado EVERARDO BASILIO RIOS,** que 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.

Exp. 0066/2013-2 ORD. CIV. NUL. CONTRATO COMPRAVENTA y PODER. [REDACTED]  
[REDACTED] VS. [REDACTED] Y OTROS.

### **SENTENCIA DEFINITIVA**

**-ACTUARIO OFICIO**  
**-EDICTOS (Puntos Resolutiveos. Johanna)**

HCAV/EBR/Cande