

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DIECINUEVE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número [REDACTED] relativo al juicio **ordinario civil**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Que por escrito presentado en oficialía de partes común de los juzgados de primera instancia civil y turnado a éste Juzgado, de fecha 04 de mayo de [REDACTED], compareció [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la vía **ordinaria civil** a la señora [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A). Que se declare la nulidad absoluta del contrato privado de donación de fecha [REDACTED], celebrado entre la suscrita y la señora [REDACTED] respecto del bien inmueble identificado como:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], de esta ciudad

Municipio: Tijuana

Medidas y colindancias:

Indiviso: [REDACTED]%

Detalle de superficie:

De construcción [REDACTED] metros cuadrados

Privativa: [REDACTED] metros cuadrados.

Dicho inmueble, se encuentra inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tijuana, Baja California, bajo partida [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED].

B). La restitución y/o entrega material de la posesión del inmueble indicado en la prestación que antecede, que deberá hacer la demandada a la suscrita.

C). Los gastos y costas que se causen por la tramitación de la presente demanda. Esta prestación se liquidara en

ejecución de sentencia.

SEGUNDO. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, en auto de fecha 10 de mayo de [REDACTED], se ordenó emplazar a [REDACTED] para que dentro del término de 9 días diera contestación a la demanda entablada en su contra, diligencia que se practicó el día [REDACTED] de junio de [REDACTED], produciendo su **contestación** oportunamente mediante escrito presentado el día 01 de julio de [REDACTED], en donde opuso las excepciones y defensas que a su interés convino, por lo que en auto de fecha 02 de agosto de [REDACTED], se abrió el juicio probatorio, en donde las partes ofrecieron las pruebas que consideraron pertinentes, las que admitidas y preparadas se desahogaron en las audiencias celebradas los días 29 de noviembre de [REDACTED] y 04 de abril de 2024, siendo en esta última audiencia en donde una vez concluidas las fases probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ha llegado el momento de pronunciar,

C O N S I D E R A N D O

I. Que de acuerdo con lo previsto en los artículos **81** y **277** del Código Procesal Civil del Estado, las sentencias deben ser claras en forma precisa y congruentes con las demandas y contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate; el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. La actora [REDACTED] manifiesta como hechos fundatorios de su acción, que su padre el señor [REDACTED], mediante escritura pública número [REDACTED] [REDACTED] en ejercicio en esta ciudad, la cual quedo inscrita bajo partida 5078489, de Sección Civil de fecha [REDACTED], adquirió la casa habitación descrita en la prestación A de su demanda, mediante un crédito hipotecario que le otorgó [REDACTED].; el cual afirma fue pagado en tiempo y forma por el adquirente, quien en dicho instrumento manifestó ser empleado y vivir en unión libre.

Que la señora [REDACTED] y su padre [REDACTED], en fecha [REDACTED] en el expediente [REDACTED], radicado en el Juzgado

Segundo de lo Familiar dentro de la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, sus padres llevaron a cabo un convenio en donde [REDACTED] [REDACTED] manifestó su voluntad de ceder todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, a su menor hija de nombre [REDACTED], por lo que derivado de esa cesión de derechos, ella adquirió los derechos de propiedad y posesión del casa habitación mencionada.

Que desde el momento de la cesión de derechos mencionada, ella vivía en esa casa junto con su madre de nombre [REDACTED], indicando que a lo largo de los años han tenido problemas familiares, por lo que su señora madre la corrió de su casa en distintas ocasiones, sin embargo el día [REDACTED], cuando ella tenía [REDACTED] años de edad, su madre la señora [REDACTED] la hizo firmar el contrato de donación que pretende anular mediante este juicio, donación que refiere se hizo de forma indebida ya que no le explicó de que se trataba, haciendo que lo firmara sin ella tener conocimiento jurídico, ni entender la gravedad y alcance de ese documento.

Agrega que lo más grave de firmar ese contrato de donación, fue que no se percató de que dicho bien inmueble constituía la totalidad de sus bienes, puesto que no se reservó propiedad o usufructo lo necesario para vivir, quedándose sin ninguna otra casa donde vivir, ni propiedad alguna, por lo que dicho contrato debe ser nulo conforme a lo dispuesto en el artículo 2221 del Código Civil del Estado.

Refiere que dentro del capítulo de declaraciones inciso A) arábigo 4 del contrato de donación base de la demanda, ella declaró *–supuestamente–* que en esa fecha, esto es, el [REDACTED], contaba con suficientes bienes para subsistir, a efecto de que no fuera invalidado el contrato de donación, declaración que dice fue falsa, porque como lo mencionó anteriormente la parte demandada fue quien elaboro el contrato de donación, el cual la hizo firmar sin explicarle los alcances del mismo, por lo que en su caso, fue la donataria la que efectuó esa declaración y se la atribuyó a ella de mala fe.

Agrega que fue falsa dicha declaración en virtud de que en esa fecha, [REDACTED], ella tenía [REDACTED] años y no trabajaba y solo dependía del

dinero que su padre le daba para subsistir, es por ello que ni en ese momento ni en la actualidad, tiene bienes inmuebles que sean de su propiedad, puesto que no es común que una persona de ■ años que solo estudia, tenga suficiente solvencia económica como para tener propiedades de bienes inmuebles, lo que acredita con la certificación de datos emitida por el Sub Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, en donde consta que ■ no cuenta con propiedad registrada a su nombre.

Que en la cláusula primera del contrato de donación base de su acción, la demandada anotó que en ese acto ella cedía, transfería y traspasaba los derechos de los cuales era titular, en la modalidad de donación pura, respecto del bien inmueble identificado como Unidad:

■; ■
■
■

■, de esta ciudad, de construcción ■ metros cuadrados; privativa: ■ metros cuadrados, indiviso ■% porcentaje de copropiedad ■% a la señora ■.

Que de su narrativa se observa una conducta temeraria, de mala fe y reprochable de su madre ■, al maquinar que ella –la actora– le donara el bien inmueble multireferido, ya que como lo ha venido mencionando, ella no tenía ni tiene otra propiedad más que la que su padre le cedió, la cual le fue arrebatada por su madre; destacando que la demandada ni siquiera habita la casa en cuestión, sino que la renta en lapsos y el producto de las rentas se lo queda para sí, obligándola a que sea ella quien deba rentar una casa para vivir.

Que en la cláusula tercera del básico, la demandada anotó que en ese acto ella le entregaba la posesión física y jurídica del inmueble identificado como Unidad: ■; ■

■
■
■

■, de esta ciudad, de construcción ■ metros cuadrados; privativa: ■ metros cuadrados, indiviso ■% porcentaje de copropiedad ■% a la donataria ■, a partir de la firma del contrato, quien lo recibió a su entera satisfacción.

Que en la cláusula quinta del contrato, la demandada anotó que en el otorgamiento de dicho contrato, no existía error, dolo, violencia, mala fe, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo, lo cual es falso, siendo claro que el acto jurídico consistente en contrato de donación se encuentra viciado, precisamente en el consentimiento de su parte, dado que la donataria maquinó e instrumentó el contrato de donación a fin de despojarla del mismo, con evidente temeridad y mala fe.

Refiere que en el capítulo de vicios del consentimiento del Código Civil del Estado, precisamente en el artículo que establece que el error de derecho o de hecho invalida los contratos cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, y en el caso concreto esto ocurrió, pues debido a que la parte demandada maquinó que por este medio pretende anular, su dolo fue la causa determinante para que ella suscribiera un contrato del cual nada se le explicó, es decir, para que ella hubiera manifestado su libre voluntad de donar el inmueble objeto del contrato, ella debía estar consciente de que con dicho contrato le trasmitía de manera gratuita a la parte demandada, el único bien inmueble que le había cedido su padre.

Finalmente señala que solo basta que en el presente juicio se acredite que al momento en que suscribió el contrato de donación base de la acción, dicha donación comprendió la totalidad de sus bienes, y no se reservó propiedad o usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias, para que la acción sea declarada procedente y en consecuencia se condene a la demandada al cumplimiento de las prestaciones que se le reclaman.

III. Al producir su contestación [REDACTED], niega la procedencia de las prestaciones que se le reclaman, y en cuanto a los hechos en que la actora sustenta sus pretensiones, reconoce que [REDACTED] adquirió el inmueble objeto del contrato, mediante un crédito hipotecario que le fue concedido por [REDACTED], negando que el mencionado haya cubierto en su totalidad el crédito en cita.

Por otra parte reconoce que ella y el señor [REDACTED] en el expediente número [REDACTED] en fecha [REDACTED], celebraron un convenio de cuyas clausulas 5 y 6 se desprende que el mencionado le

estaría entregando a ella una pensión alimenticia como representante legal de su menor hija [REDACTED] –hoy actora- y de igual manera de dicha pensión se cubriría el crédito hipotecario respecto del inmueble donde habitaba la mencionada y que hoy constituye el objeto del contrato de donación, y así fue que ella cumplió mes a mes y pago el crédito hipotecario respecto del inmueble materia del contrato, hasta que la actora cumplió su mayoría de edad en fecha [REDACTED], ya que a partir de esa fecha, fue la actora quien se hizo responsable del inmueble, siendo que el último pago del crédito que realizó en lo personal fue el 01 de noviembre de 2010, correspondiente al último mes que le depositó el señor [REDACTED] la pensión alimenticia a favor de [REDACTED].

Agrega que a partir de la fecha en que la actora cumplió la mayoría de edad, su padre se abstuvo de consignar pensión alguna para la mencionada y en consecuencia, para que ella cumpliera con el pago del crédito hipotecario respecto del inmueble materia del contrato de donación que hoy se pretende anular, siendo a partir de esa fecha que el señor [REDACTED] le entregaba de manera personal y directa a [REDACTED] dinero para subsistir, esto es, una pensión alimenticia, por lo que es falso que el padre de la actora haya pagado en tiempo y forma el crédito que se le concedió para compra de la vivienda multicitada.

Refiere que a principios del año [REDACTED], comenzaron a llegar al domicilio del inmueble objeto del crédito hipotecario, diversos avisos de cobro por dicho crédito, en donde se hacían requerimientos de pago de las mensualidades atrasadas, siendo que en ese tiempo aun vivían ella y la actora en el inmueble hipotecado, por lo que la actora sabía y tenía conocimiento del atraso en el pago del crédito, y al preguntarle si estaba pagando mensualmente la casa, ella le dijo que no, que le preguntara a su papa el señor [REDACTED], quien solo se limitó a contestarle que él le estaba entregando el dinero a la aquí actora y que ella era la responsable de cubrir los adeudos de la casa, ya que no le interesaba, pues se lo había dado a [REDACTED] y que ella lo pagara.

Que en los meses de [REDACTED] de nueva cuenta llegaron unas personas a tomarle fotografías al inmueble y al cuestionarlos sobre porque le tomaban fotos, le comentaron que era para hacer un avalúo, porque dicho inmueble ya lo iban a rematar, pues presentaba un adeudo; por lo que de nueva cuenta le preguntó a la aquí actora si había estado pagando el

crédito hipotecario de la casa, manifestándole que no, que ya no quería esa casa, comentárselo al titular del crédito [REDACTED], manifestándole que la casa ya no era de él, que él ya se la había dado a su hija que le preguntara a ella.

Que por ello se dio a la tarea de investigar sobre la situación del crédito referido y fue a la institución bancaria donde originalmente realizaba los pagos, en donde le informaron que ya no la podían atender ahí y la remitieron al jurídico, dándole una tarjeta de cierto abogado con el cual se entrevistó, quien le informó que dicho proceso estaba en los juzgados y ya había una sentencia y que el inmueble lo iban a rematar, y le dieron datos del expediente que es el [REDACTED] del Juzgado Séptimo de lo Civil de esta ciudad, y que existía un adeudo hasta ese momento de \$ [REDACTED] [REDACTED]).

Que con dicha información, hablo con su hija [REDACTED] para decirle la situación del crédito hipotecario, insistiendo la mencionada que la casa ya no le interesaba, que si quería ella pagara todo el adeudo y se quedara con la casa, por lo que nuevamente investigó como podía pagar ese crédito, ya que le parecía injusto que por negligencia y falta de interés de la actora se perdiera la casa en donde vivieron por tantos años; contactándose de nueva cuenta con las oficinas de [REDACTED], en donde después de mucha insistencia le indicaron la cantidad a pagar para poder rescatar el inmueble objeto del crédito hipotecario, lo que comunicó a su hija aquí actora, reiterándole que ya no le interesaba esa casa, que si quería ella pagara y se quedara con el inmueble, por lo que después de solicitar préstamos a varias personas, logró reunir la cantidad que pedía el banco, siendo la propia [REDACTED] quien le manifestó que cuando quisiera le firmaba cualquier documento donde le daba el inmueble objeto del contrato de crédito, por lo que elaboró el contrato de donación que ahora pretende nulificar.

Reconoce además que desde la fecha en que ella y el señor [REDACTED] [REDACTED] celebraron el convenio ante el Juzgado Segundo de lo Familiar en el expediente [REDACTED], tanto ella como su menor hija estuvieron viviendo en el inmueble materia del contrato que ahora pretende nulificar, siendo falso que ella haya corrido en diversas ocasiones a la actora, siendo inexacto además que ella la haya hecho firmar, pues de ninguna manera la obligó a que le firmara el contrato, y que por el contrario, fue ella quien al

saber que el inmueble objeto del contrato de donación estaba en trámite de ser rematado por el banco, le manifestó que cuando quisiera ella le firmaba cualquier documento, que ya no quería la casa, por lo que le firmó el contrato de forma voluntaria y con pleno conocimiento.

Agrega en relación al argumento de que en el año [REDACTED], la actora no tenía conocimientos jurídicos y no entendía la gravedad y alcance de firmar el contrato de donación base de la demanda, que su hija es una persona muy viva, coloquialmente hablando, que posee estudios por lo que no es una ignorante, ya que estudió en escuelas privadas como [REDACTED] [REDACTED], y si bien es cierto no terminó ninguna carrera, ello fue por su rebeldía y no por incapacidad intelectual o económica, por lo que no puede alegar que no contaba con conocimiento jurídico, para comprender el acto de celebrar el contrato de donación base de este proceso.

En relación a que la actora no comprendía la gravedad de haber firmado el contrato de donación de fecha [REDACTED], pues al hacerlo se abstuvo de reservar para sí alguna propiedad o usufructo, ya que la casa habitación mencionada era su única propiedad, quedando sin otra casa donde vivir, la demandada afirma que la nulidad a que se refiere el artículo 2221 del Código Civil del Estado, es cuando la donante carece de medios para subsistir sin que ello se refiera exclusivamente a bienes inmuebles, sino que el artículo se refiere a bienes muebles o inmuebles, siendo que la propia actora confiesa en su demanda que en esa época ella dependía del dinero que su padre le daba para subsistir, por lo que al momento de realizar la donación, la donante si tenía otros medios de subsistencia, independientemente que no se trataran de bienes inmuebles.

Por otra parte, reconoce que en el basal se plasmó que la donante contaba con bienes para efecto de que no fuera invalidado dicho contrato, reconociendo así mismo que ella elaboró el contrato de marras, sin embargo reitera que fue la propia [REDACTED], quien al saber que el inmueble objeto de la donación estaba en trámite de rematarse por el adeudo del crédito hipotecario, con el fin de que ella lo rescatara, le ofreció que se quedara con dicho inmueble y que ella le firmaría lo que fuera, por lo que ciertamente le presentó el contrato de donación para que lo firmara, quien lo firmó en sus cuatro hojas de forma voluntaria, contrato que leyó la propia actora por lo que no había nada que explicarle.

Finalmente refiere que la acción de nulidad que ejerce [REDACTED], respecto al contrato de donación de fecha [REDACTED] ya se encuentra prescrita, conforme a lo previsto en el artículo 2104 Bis del Código Civil del Estado, tomando en cuenta que éste se firmó en fecha [REDACTED], por lo que al día en que se presentó la demanda de nulidad que contesta, la acción de nulidad ya estaba prescrita, pues como lo dispone el numeral señalado, el término para ejercer la acción de nulidad de un contrato celebrado explotando la ignorancia de alguna de las partes, es de un año a partir de la celebración del acto, por lo que la fecha límite para que prosperara la acción, era el [REDACTED] y no en el año [REDACTED], por lo que la acción ya prescribió desde hace más de 6 años.

Opone como excepciones la de **prescripción de la acción de nulidad** y las que se deriven de su escrito de contestación, en base a los argumentos y consideraciones de hecho y de derecho que expone en cada una de ellas.

IV. En principio se debe establecer que este Juzgador es **competente** para conocer del juicio ordinario civil que nos ocupa, por así permitirlo los artículos **1** y **2** fracción **II** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así mismo en virtud de que la activo procesal ocurrió ante este Tribunal entablado su demanda, habiendo contestado ante éste propio Juzgado la parte reo, reconociendo así la competencia del Suscrito de conformidad con lo dispuesto por el artículo **154** fracciones **I** y **II** del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo que hace a la vía **ordinaria civil** intentada, esta es procedente, considerando que la acción de nulidad de contrato no se encuentra contemplada dentro de las previstas en el numeral **424** del Código Procesal Civil del Estado, en concordancia con lo regulado en el diverso numeral **425** del mismo ordenamiento legal.

Por lo que respecta a la **legitimación en el proceso**, tanto el sujeto pretensor como la demandada, son personas físicas que comparecen a juicio por su propio derecho, por lo que la capacidad procesal de los litigantes no fue objeto de debate.

VI. De los argumentos vertidos por las contendientes se advierte que la litis se centra esencialmente en que, el **contrato de donación** de fecha [REDACTED]

celebrado entre [REDACTED] como donante y [REDACTED] como donataria, es **nulo** en virtud de que la donante en la fecha de celebración del mismo, **carecía de suficientes bienes para subsistir**, ya que el único bien inmueble de su propiedad era precisamente el que fue objeto del contrato, que la donante contaba con [REDACTED] años, era estudiante y no trabajaba, **dependiendo económicamente del dinero que le daba su padre para sustentarse**; atribuyendo a la demandada una conducta temeraria y de mala fe.

VII. A fin de estar es aptitud de dilucidar respecto a la procedencia de la acción intentada, y toda vez que se reclama la nulidad de un contrato de donación, es pertinente analizar los diversos conceptos relacionados con la litis suscitada y así tenemos que el Código Civil del Estado, en su artículo **1679** define al **contrato** como el acuerdo de dos o más personas para crear, modificar o extinguir obligaciones; así mismo el artículo **2206** del Código en consulta, dispone que **donación** es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

Así mismo el propio ordenamiento legal en su artículo **1681** señala que para la **existencia** de un contrato se requiere el **consentimiento** y el **objeto** que pueda ser materia del contrato. Ahora bien en la Enciclopedia Jurídica Mexicana del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Autónoma de México, Editorial Porrúa de fecha 15 de mayo de 2002, Tomo II, se define al **consentimiento** como el acuerdo de dos o más voluntades destinadas a producir consecuencias afines de interés legal en la celebración de cualquier convenio o contrato.

Por su parte, los artículos **1711** y **1712** del ordenamiento legal en comento señalan que son **objeto** de los contratos, la cosa que el obligado debe dar –*en el caso concreto el inmueble*–; el hecho que el obligado debe hacer o no hacer y que la cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio. El artículo **1682** del mismo ordenamiento legal dispone que el contrato puede ser invalidado: **I.** Por incapacidad legal de las partes o alguna de ellas; **II. Por vicios del consentimiento**; **III.** Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito; **IV.** Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

A su vez del contenido de los numerales **1719, 2215 y 2219** del Código Civil, se obtienen los elementos de **validez** de los contratos, siendo estos la **capacidad** y la **forma**, debiéndose entender por **capacidad** el poder para ejercer la elección y el control en las decisiones sobre la vida de una persona, incluidas las decisiones sobre su vida personal, relaciones, atención médica y **finanzas o bienes**. Por su parte, los ordinales **2215 y 2219** refieren que los contratos de donación se pueden efectuar en de manera verbal o por **escrito**; y cuando su objeto sea bienes inmuebles, se hará **en la forma que dispone la ley**.

Finalmente los artículos **1699, 1702, 1703, 1705, 1706, 2144 y 2221** del Código en consulta, disponen que **el consentimiento no es válido** si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por **dolo**, debiendo entenderse por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se utilice para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; que el **dolo o mala fe** de una de las partes **anulan el contrato** si ha sido la causa determinante de este acto jurídico, siendo además **nulo** el contrato celebrado por **violencia**, ya sea que ésta provenga de alguno de los contratantes o de un tercero, interesado o no en el contrato; aunado a que la donación es nula, si comprende la **totalidad de los bienes del donante**, si este no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias, preceptos legales que concatenados, nos dan los elementos necesarios para la procedencia de la acción de nulidad de contrato de donación intentada por la demandante, a saber: **a)**. Que en la celebración del contrato haya habido dolo, error, mala fe o violencia de los contratantes. **b)**. Que el objeto de la donación haya sido la totalidad de los bienes del donante, sin reservarse lo necesario para vivir conforme a sus condiciones.

Así pues, del análisis del documento privado consistente en **contrato de donación** de fecha [REDACTED], celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] en su calidad de donante y [REDACTED] en su carácter de donataria, el cual es materia del juicio y que obra en original a folios **94 a 97** de actuaciones; se advierte lo siguiente:

CONTRATO DE DONACIÓN

En la ciudad de Tijuana, Baja California a los [REDACTED] de [REDACTED], comparecen con el objeto de celebrar contrato de donación, por una parte la señorita [REDACTED]

██████████, a quien en lo sucesivo se le denominara “**la donante**” y por otra parte la señora ██████████ a quien en lo sucesivo se le denominara “**la donataria**”, quien en este acto se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con numero [...] **siendo la voluntad de ambas partes realizar el presente instrumento** realizando las siguientes:

DECLARACIONES

A) LA DONANTE:

1). Declara la donante ██████████, ser de nacionalidad mexicana, **mayor de edad**, con fecha de nacimiento ██████████, originaria de Tijuana, Baja California. Estado civil soltera, **ocupación empleada** [...]

3). Sigue declarando la donante ██████████ que el inmueble indicado se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo ██████████, de fecha ██████████, a favor del señor ██████████. **De igual forma manifiesta que dicho bien inmueble cuenta con un gravamen hipotecario** [...]

4). Declara el donante que **a la presente fecha cuenta con suficientes bienes para subsistir**, a efecto de que no sea invalidado el presente contrato, por dicha circunstancia.

B) LA DONATARIA:

1. Declara la donataria señora ██████████, que conoce perfectamente el objeto de este contrato [...]

Una vez hechas y **sabedoras las partes de las declaraciones que anteceden, manifiestan ambas su voluntad de obligarse** al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. La donante ██████████, en este acto **transfiere, cede y traspasa los derechos del cual es titular** en la modalidad de **DONACION PURA**, respecto del **bien inmueble** identificado como ██████████

██████████, de esta ciudad, de construcción 41.151 metros cuadrados, privativa 66.900 metros cuadrados, indiviso de ██████████.00%, porcentaje de copropiedad ██████████ **% a la señora** ██████████. [...]

QUINTA. **En el otorgamiento de este contrato no existe error dolo, violencia, mala fe, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento del presente contrato**, se sujetaran a la jurisdicción de los tribunales de esta ciudad de Tijuana.

Leído que fue este contrato, sabedores las partes de su alcance y fuerza legal, lo firman y lo ratifican ante la presencia de los testigos que al final lo firman, quienes manifestaron conocer a los contratantes, firmando al calce los que en el intervinieron Tijuana, Baja California a los [REDACTED] de [REDACTED]

Una rubrica

[REDACTED]
Donante

Una rubrica

Sra. [REDACTED]
Donataria

Testigo

Testigo

Luego, del contenido del contrato en cita, se revela que ambas contratantes estuvieron de acuerdo en el objeto de la donación, que se trata de un bien inmueble que por su naturaleza se encuentra en el comercio y la donante manifestó contar en esa fecha, con bienes suficientes para subsistir; por lo que en principio, el documento base de la acción contiene los elementos esenciales para la celebración de un acto traslativo de dominio de esa naturaleza.

Ahora bien, la actora medularmente solicita se declare la **nulidad absoluta del contrato de donación** de fecha [REDACTED], argumentando que en la fecha en que la demandada le hizo firmar el contrato referido, la donante **no contaba con bienes suficientes para subsistir**, en virtud de que contaba con [REDACTED] años, no trabajaba y solo **dependía del dinero que le daba su padre para subsistir**, sustentando la nulidad del contrato en lo previsto en el artículo **2221** del Código Civil del Estado.

En ese sentido, tenemos que la litis a decidir en el caso, es si el contrato de donación celebrado es nulo, porque **comprendió la totalidad de los bienes de la donante**, sin reservarse para sí los bienes necesarios para vivir conforme a sus circunstancias, aunado a que la donataria la hizo firmar ese contrato.

Ahora bien, conforme ha sido determinado por los Tribunales Federales, el artículo 2221 del Código Civil del Estado, debe interpretarse

█ –causante de la actora- el acreditante dio por vencido en forma anticipada el plazo para el pago del crédito, debido a que el acreditado dejó de pagar a partir de █, como se aprecia a fojas 218 del sumario, habiendo concluido dicho juicio con **sentencia definitiva** de fecha █, en cuyo resolutive segundo se condenó al demandado al pago de \$ █. █).

Lo que se corrobora con el contenido de la **declaración tercera** del contrato de donación, donde se aprecia que la donante reconoció que el inmueble objeto del mismo contaba con un **gravamen hipotecario**, sin que se pierda de vista que el contrato de donación que nos ocupa, se celebró después de haberse resuelto el juicio especial hipotecario antes referido, lo que hace factible el argumento de la demandada, cuando afirma que la actora no tenía interés en conservar la propiedad del inmueble que le fue cedido por su padre █ –como acreditado- y ante el adeudo que éste tenía con la financiera con la finalidad de conservarlo o rescatarlo de ser rematado, se lo donó a la demandada, quien se comprometió a cubrir el adeudo reclamado por la institución crediticia.

En adición a lo anterior, se reitera que la donante era una persona de █ años de edad, estudiante y dependiente económica de su padre –cuando *ella no trabaja*- como lo reconoce al dar contestación a la posición vigésima séptima del interrogatorio formulado en desahogo de la **prueba confesional** ofrecida a su cargo por la demandada, cuando refirió:

VIGESIMA SEPTIMA. Que diga la absolvente si es cierto como lo es que usted al momento de donar el bien inmueble objeto del contrato de donación que se pretende anular en el presente proceso, si contaba con bienes para subsistir pues su señor padre █, le proporcionaba a usted, desde su mayoría de edad y hasta la presente fecha, una mesada, es decir, una cantidad mes a mes, suficiente para que subsistiera.

Respuesta: Que no, yo siempre me he mantenido sola, mi papa me ha ayudado en situaciones de mucha necesidad pero en realidad desde estos diez años que ella me corrió yo he trabajado y me he mantenido sola.

Lo que permite presumir que la actora en la fecha de celebración del contrato de donación que nos ocupa, no era una persona que por su edad o condiciones físicas o mentales fuera incapaz, habida cuenta que en la

cláusula cuarta del contrato basal, la donante manifestó que a la fecha contaba con suficientes bienes para subsistir, por lo que **no se actualiza la causal de nulidad** prevista por el artículo **2221** del Código Civil del Estado, ya que la celebración del contrato de donación no provocó la carencia de lo necesario para subsistir de la donante, ya que se reitera, esta no percibía frutos civiles del inmueble y por el contrario, en la fecha de la donación sí tenía un gravamen que de no ser cubierto, traería como consecuencia la pérdida del inmueble otorgado en garantía hipotecaria, siendo estos los argumentos torales de la activo procesal, y por tanto se deberá absolver a la demandada de las prestaciones reclamadas en esta instancia.

Apoya lo aquí resuelto, el criterio emitido en la jurisprudencia por reiteración de criterios que a continuación se transcribe:

DONACIÓN. CASO EN QUE NO ESTÁ AFECTADA DE NULIDAD (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2280 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ).

La norma inmersa en el artículo 2280 del código sustantivo civil local, relativa a que "Es nula la donación que comprenda la totalidad de los bienes del donante, si éste no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias.", debe interpretarse no en cuanto a que necesariamente el donante debe reservarse la propiedad o el usufructo de bienes inmuebles que le permitan subsistir según sus circunstancias, sino en el sentido de que dicha reserva puede comprender bienes de cualquier naturaleza, es decir, la intención del legislador plasmada en esa norma se traduce en que al llevarse a cabo la donación en los términos apuntados, ésta se encuentra afectada de nulidad cuando el donante carece de lo que necesita para subsistir, hipótesis legal que no se actualiza si en el contrato de donación se asienta que el donante manifestó que no se perjudicaba al donar, ya que contaba con lo necesario para vivir según sus circunstancias.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

VII.1o.C. J/27

Amparo directo 277/97. Salvador Díaz Pensado. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Alfonso Ortiz Díaz. Secretario: Sergio Hernández Loyo.

Amparo directo 1349/97. Teófilo Fuentes Fernández, su sucesión. 20 de febrero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretario: Alejandro Gabriel Hernández Viveros.

Amparo directo 597/2001. Luisa Reyes Ortiz, representada por Carmen Domínguez Reyes, en su carácter de tutora interina. 4 de julio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Ramón García Vasco. Secretario: Alfredo Flores Rodríguez.

Amparo directo 113/2006. Antonio Amando Méndez Escobar. 24 de

mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Amado Guerrero Alvarado. Secretario: Martín Ramón Brunet Garduza.

Amparo directo 533/2008. ----- 22 de octubre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Clemente Gerardo Ochoa Cantú. Secretario: Rogelio Eduardo Leal Mota.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXX, Diciembre de 2009. Pág. 1281. **Tesis de Jurisprudencia.**

Por otra parte, asiste la razón a la demandada cuando afirma que la acción de nulidad de contrato de donación se encuentra **prescrita**, considerando que la activa procesal afirmó que la demandada en su celebración actuó con **temeridad y mala fe**; hechos que no fueron probados por la actora, toda vez que la buena fe se presume, en cambio, la mala fe debe ser probada por quien la invoca; por lo que de acuerdo a lo previsto por el artículo **2104 Bis** del Código Civil del Estado, la actora para probar su acción, debió acreditar primero, que en la celebración del contrato la donataria obró con temeridad y mala fe y segundo, ejercer su acción dentro del año siguiente de su celebración, y al haber intentado su acción hasta el día 04 de mayo de ■■■, es inconcuso que su derecho había prescrito.

COSTAS. Toda vez que el presente juicio versa sobre una **acción declarativa**, con fundamento en lo dispuesto en el artículo **141** fracción **II** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se hace especial condenación en costas, debiendo cada parte reportar las que hubiere erogado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos **80, 82, 256, 257, 418** y aplicables del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado es de resolverse y se,

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía **ordinaria civil** en que la parte actora ■■■ no acreditó los hechos constitutivos de su acción actualizándose la excepción de prescripción de la acción, opuesta por la demandada ■■■.

SEGUNDO. Se absuelve a la parte demandada [REDACTED] de las prestaciones que les fueron reclamadas en la presente instancia.

TERCERO. No se hace especial condenación en costas de juicio.

CUARTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente **C. JUEZ TERCERO CIVIL, ALFONSO FONSECA VIZCAINO**, ante su **Secretaria de Acuerdos REBECA YAÑEZ DURAN**, 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.

AFV/ryd

En el número **14791** del Boletín Judicial de fecha **24 DE JUNIO 2024** se publicó la **Sentencia Definitiva** que antecede.- Conste.

APARTADO DE NOTIFICACIONES

*La presente resolución notifíquese por conducto del Secretario Actuario a la actora [REDACTED] en el domicilio ubicado en Calle Francisco Javier Mina número 1571, Edificio Ixpalia, interior 506, Zona Río de esta ciudad.

* Y a la demandada [REDACTED] en el domicilio ubicado en Avenida Misión de Loreto número 2914, interior B, Zona Río de esta ciudad.