

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

**JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL. - -**

Mexicali Baja California, a cuatro de agosto de dos mil veinticinco. - - - - -

**V I S T O S** para dictar sentencia definitiva en los autos del **Juicio ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] en contra de  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

seguido con el expediente número [REDACTED]; y - - - - -

- - - - -

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

Por escrito de fecha cuatro de abril de dos mil veintidós, el señor [REDACTED]

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

[REDACTED] demandó en la vía Ordinaria Civil, de

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

[REDACTED], las siguientes prestaciones: - - - - -

"A).- Del primero de los demandados, demando la Nulidad de la Escritura Publica número 49622, del volumen 1606, de fecha 8 de febrero del 2011 referente al poder para pleitos y cobranzas actos de administración y de dominio a

favor de [REDACTED], otorgado por los señores [REDACTED], quienes fueron identificados por los testigos [REDACTED] por los motivos que se señalan en el capítulo de hechos de esta demanda.”- - - - -

“B).- Del Segundo de los demandados [REDACTED], demando la Cancelación de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de Comercio de esta ciudad bajo partida número 5609312 sección Civil de fecha de inscripción 06 de septiembre del 2011.” - - - - -

“C).- De las terceras, [REDACTED], [REDACTED], es demando, por la Nulidad del contrato de compraventa celebrado por [REDACTED], en representación mediante poder general para pleitos y cobranzas y para actos de dominio de [REDACTED], también conocido como [REDACTED] como vendedora y [REDACTED] como compradora, con fecha 31 de agosto del 2011 y ratificado ante [REDACTED], de esta ciudad, con fecha 5 de septiembre del 2011, ante los testigos [REDACTED]. y respecto lote numero 1 manzana 160 Colonia Nueva 18 de Marzo de esta Ciudad de Mexicali Baja California y construcciones en el existentes, con una superficie de 293.69 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son: al norte en 14.866 metros con avenida Río Piaxtla, al sur en 14.488 metros con lote 9, al este en 20.00 metros con lote 2 y al oeste en 20.01 metros con calle Río Acajoneta. Operación realizada con documentos otorgado por personas sin capacidad jurídica por causa de su muerte anterior al otorgamiento del documento como lo es el poder general para pleitos y cobranzas y actos de dominio supuestamente otorgado por mis representados a favor de [REDACTED]. Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, como contrato de compraventa partida 5609312 Sección Civil, fecha de inscripción 6 de septiembre del año

2011." - - - - -

"D).- Demando de las terceras, [REDACTED] y [REDACTED], la nulidad del contrato de compra venta y comodato celebrado por [REDACTED] como vendedora y [REDACTED], como compradora/comodante y [REDACTED] como comodatario, con fecha 24 de marzo del año 2017, ante la fe del C. Notario Público Numero 6 de esta Ciudad, respecto del lote 1 manzana 160 Colonia Nueva 18 de Marzo de esta Ciudad de Mexicali Baja California y construcciones en el existentes con Superficie de 293.69 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias: son al Norte en 14.866 metros con avenida rio Piaxtla, al Sur en 14.488 metros con lote 9, al Este en 20.00 metros con lote 2, al Oeste en 20.01 metros con calle rio Acaponeta."- - - - -

Por autos de fechas siete de abril y cuatro de mayo, ambos de dos mil veintidós, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, donde se ordenó el emplazamiento de las partes demandadas. Diligencias se practicaron en todos sus términos como a continuación se describe: el día veintiséis de abril de dos mil veintidós en lo conducente a [REDACTED]; veintisiete de abril de dos mil veintidós para [REDACTED]; el día trece de mayo de dos mil veintidós para el [REDACTED]; veintiocho de junio de dos mil veintidós en lo relacionado a [REDACTED]; en fecha uno de noviembre de dos mil veintidós para [REDACTED]; el día cinco de septiembre de dos mil veintitrés para [REDACTED] y por último el veintiuno de junio de dos mil veinticuatro para [REDACTED]; según se observa de las constancias actuariales obrantes a fojas 64, 70, 82, 102, 116, 143 y 239 de autos.- - - - -

Mediante proveídos de fechas veintiséis de mayo de dos mil veintidós, veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés y once de julio de dos mil veinticuatro, se dio cuenta de los

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

escritos presentados por [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] y, [REDACTED],

respectivamente; dando contestación a la demanda entablada en su contra en los términos de sus escrito, oponiendo las excepciones y defensas que estimaron pertinentes. - - - - -

Asimismo, por auto de fecha doce de diciembre de dos mil veintidós se dio cuenta del escrito presentado por [REDACTED], dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, allanándose a la misma y ratificando su escrito ante esta autoridad en fecha doce de diciembre de dos mil veintidós. - - - - -

En virtud de que los codemandados [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] no comparecieron al juicio a oponer excepciones, ni ha controvertir los hechos que se les atribuyen y tampoco a ofrecer pruebas de su parte, a petición de la parte actora, por auto de fecha treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés, se les declaró la correspondiente rebeldía, así como presuntivamente confesos de los hechos propios que se les atribuyeron en la demanda, decretándose además, que las subsecuentes notificaciones que a su parte recayeran en juicio, se les comunicaran mediante boletín judicial, atento a lo dispuesto por el artículo 112 del Código Procesal Civil, en relación con el 623 del ordenamiento legal en cita. - - - - -

Integrada la litis, se abrió el juicio a ofrecimiento de pruebas y, posteriormente se citó a las partes para oír sentencia definitiva. - - - - -

Puesto que a la fecha ha precluido el término para impugnar esa citación, se procede a resolver el juicio en definitiva: - - - - -

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

**I.-** En la sentencia definitiva el Órgano Jurisdiccional resuelve a quien corresponde el derecho en términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el

Estado, conforme al cual: *"Las sentencias deben de ser claras, precisas 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 del debate"*.

-----

En correspondencia, los artículos 2, 274, 282 y 292 de aquel ordenamiento procesal facultan al Juez para analizar exhaustivamente las actuaciones para resolver las demandas y disipar los hechos controvertidos, en acatamiento al mandato constitucional establecido en el artículo 17 de la Ley Suprema del país, que garantiza a toda persona el derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. -----

**II.-** Acorde a esos postulados, en el capítulo que precede a esta parte considerativa, se da cuenta de las prestaciones que [REDACTED], con el carácter de albacea de la sucesión a bienes de [REDACTED], -también conocida como [REDACTED]-, y [REDACTED] -conocido también como [REDACTED] -, demanda al [REDACTED] de esta ciudad, al [REDACTED], al señor [REDACTED], y a las señoras [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], y que aquí se tienen por reproducidos como si se insertaran a la letra por economía procesal y no dar lugar a reiteraciones. -----

**III.-** El [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] no dieron contestación a la demanda, por lo que el juicio siguió en su rebeldía, teniéndoseles presuntamente confesos de los hechos propios que se les atribuyen en la demanda. - -

-----

[REDACTED] se allanó a las prestaciones en términos de su escrito presentado el 15 (quince) de

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

noviembre de 2022 (dos mil veintidós), ratificado ante esta autoridad el día 12 (doce) de diciembre de esa anualidad.- - -

En cambio, [REDACTED],

[REDACTED]  
[REDACTED] contestaron la demanda. - - - - -

De esa postura procesal sobresale la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el fedatario en cita, la cual debe resolver antes del fondo del litigio, por tratarse de una condición para la procedencia de la acción, a fin de establecer si media identidad entre la parte demandada y aquella contra la cual procede ese derecho, porque no sería jurídico fincar consecuencias a quien no está obligado a resarcir el derecho que el actor estima infringido. Al respecto es conducente la siguiente tesis: - - - - -

**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL.**

- Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.- - - - -

**Tesis: XV.4o.16 C.** Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo XXXII, diciembre de 2010, página 1777. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia Civil. Registro digital 163322.- - - - -

La parte actora demanda la nulidad de la escritura pública 49,622 del volumen 1606, de fecha 8 de febrero de 2011, referente al poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor de [REDACTED]

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

[REDACTED], otorgado por [REDACTED] y [REDACTED]  
[REDACTED], quienes fueron identificados por los  
testigos [REDACTED]  
[REDACTED]. Ese acto es tildado de nulo por la parte actora  
porque, -informa-, [REDACTED] también  
conocida como [REDACTED], y [REDACTED]  
[REDACTED] conocido también como [REDACTED]  
[REDACTED]; "...habían fallecido mucho antes del ocho de febrero  
del 2011, lo que queda acreditado con las respectivas actas  
de defunción que se adjuntan..." - - - - -  
- -

De esa manera, -expone-, es imposible que el [REDACTED]  
[REDACTED] diera fe de la verdad del acto, de la  
capacidad legal de los comparecientes para el otorgamiento  
del poder ante su presencia porque habían fallecido con  
antelación en esta ciudad e informa: [REDACTED]  
[REDACTED], también conocida como [REDACTED]  
[REDACTED] murió en fecha 14 (catorce) de mayo de 1994 (mil  
novecientos noventa y cuatro); en tanto que y [REDACTED]  
[REDACTED] conocido también como [REDACTED]  
[REDACTED] falleció el 1 (uno) de septiembre de 2010 (dos mil  
diez). - - - - -

En ese contexto, deberá acogerse la excepción en  
examen porque ciertamente, el Notario no incurrió en  
responsabilidad ni se le reprocha falta alguna en su actuar,  
toda vez que atendió y otorgó sus servicios a quienes se  
ostentaron como [REDACTED] y [REDACTED]  
[REDACTED] (identificados por los testigos [REDACTED]  
[REDACTED]), para  
otorgar ante su fe, poder general para pleitos y cobranzas,  
actos de administración y de dominio a favor de [REDACTED]  
[REDACTED]; acto que, desde luego, corresponde al  
ejercicio de sus funciones, sin que se observe algún motivo de  
nulidad de la escritura resultante, en términos de la Ley del  
Notariado para el Estado de Baja California. Por consiguiente,  
el ahora excepcionante carece de legitimación pasiva en la  
causa. Es conducente al caso, el criterio que sustenta la  
siguiente ejecutoria: - - - - -  
- - - - -

**NULIDAD DE INSTRUMENTO NOTARIAL.**

**LEGITIMACIÓN PASIVA DEL NOTARIO PÚBLICO. -**

De conformidad con en el artículo 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. - - - - -

**Tesis: I.3o.C.40 C (10a.).** Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Décima época. Libro XIII, octubre de 2012, Tomo 4, página 2666. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia Civil. Registro digital 2001976.- - - - -

La conclusión que precede no es impedimento para que se decrete la cancelación la escritura relativa en el caso de que el actor pruebe las circunstancias fácticas que argumenta para afirmar que es nulo el acto consignado en el instrumento notarial en cita. - - - - -

**IV.-** No advirtiendo impedimento procesal para resolver el fondo de la controversia, se examina las actuaciones a fin de establecer a quien corresponde el derecho. - - - - -

La nulidad es la consecuencia que prevé la norma jurídica cuando un acto jurídico no cumple los requisitos o condiciones que para su constitución prevé la ley a fin de otorgar certidumbre jurídica a cualquier interesado. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, al emitir la tesis de jurisprudencia 1a./J. 57/2011 explica que la ratio de la nulidad, *“es proteger ciertos bienes jurídicos, como la integridad de los incapaces, la libertad al celebrar actos jurídicos, la seguridad jurídica de las partes y cuestiones trascendentales de interés para toda la sociedad.- Con este enfoque, se entiende a la nulidad relativa como sanción cuyo bien jurídico protegido son los intereses de las partes que celebran actos jurídicos; y a la nulidad absoluta como aquella sanción cuyo bien jurídico protegido es el interés de la sociedad.”* - - - - -

Dada la trascendencia de la nulidad, las circunstancias que la producen deben estar suficientemente probadas porque no sería jurídico que, mediante presunciones o pruebas

indiciarias se declare su existencia en detrimentos de valores que suman a la paz social, como la buena fe y la certidumbre de los actos jurídicos. Por esta razón, la nulidad no opera de pleno derecho, sino que debe mediar declaración judicial que la reconozca y declare, como se expresa en la siguiente resolución por contradicción de tesis: - - - - -

**INEXISTENCIA Y NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS. DEBEN DETERMINARSE JURISDICCIONALMENTE.**

Si bien es cierto que tanto el Código Civil Federal como la doctrina establecen diferencias entre inexistencia y nulidad (absoluta y relativa), también lo es que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha considerado, en algunos precedentes, que esas diferencias son meramente teóricas y, en otros, que sí existen, lo que denota que las distintas integraciones del Máximo Tribunal de la República no han escapado al debate doctrinal suscitado al respecto. No obstante, la doctrina, la ley y la jurisprudencia de este Alto Tribunal, en sus distintas épocas, convergen en que es necesaria la intervención jurisdiccional para comprobar la inexistencia del acto, o bien, para declarar su nulidad, de donde deriva que tanto la inexistencia como la nulidad de los actos jurídicos deben determinarse jurisdiccionalmente. - - - - -

**Contradicción de tesis 146/2008-SS. Nota:** Esta tesis no constituye jurisprudencia, ya que no resuelve el tema de la contradicción planteada. **Tesis: 2a. CLXIII/2008.** Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo XXIX, enero de 2009. Instancia: Segunda Sala. Materia Civil. Página: 785 Registro: 168113 - - - - -

En esta tesitura se procede al examen de las actuaciones para establecer cuál de los litigantes cumple la carga procesal que le corresponde en términos del artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, conforme al cual: "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones." - - - - -

**V.-** La parte actora demanda la nulidad del poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio otorgado por [REDACTED] y [REDACTED], quienes fueron identificados por los testigos [REDACTED], a favor de [REDACTED], mediante la escritura pública 49,622 del volumen 1606, de fecha 8 de febrero de 2011, pasada ante la fe del [REDACTED] de esta municipalidad. - - - - -

El argumento toral de esa pretensión consiste, de acuerdo con los hechos expresados por el accionante, en la

imposibilidad de su realización porque, -afirma-, los otorgantes "...habían fallecido mucho antes del ocho de febrero del 2011, lo que queda acreditado con las respectivas actas de defunción que se adjuntan...". Además, expresa que [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED] murió en fecha 14 (catorce) de mayo de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro); en tanto que [REDACTED], conocido también como [REDACTED] falleció el 1 (uno) de septiembre de 2010 (dos mil diez), y que ambos perecieron en esta ciudad. Por consiguiente, expone, no pudieron haber comparecido físicamente ante la presencia del [REDACTED] de esta localidad a otorgar el poder. Ni pudieron ser identificados por medio de los testigos [REDACTED] [REDACTED]. De esa manera, el actor estima, se configura el hecho de actos jurídicos simulados.-----

**a)** La señora [REDACTED], quien aparece como apoderada en el acto objeto de la acción, compareció al juicio mediante escrito presentado el 15 (quince) de noviembre de 2022 (dos mil veintidós), ratificado ante esta autoridad el día 12 (doce) de diciembre del mismo año, consultable a folio 119, en este acto la vista, en donde se observa que se allanó a las prestaciones y reconoce los hechos antes reseñados, expresados en los hechos de la demanda con los números 1 y 2. Ese reconocimiento prueba en su contra en términos de los artículos 400 (La confesión hecha en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará prueba plena, sin necesidad de ratificación ni ser ofrecida como prueba) y 402 (La confesión judicial o extrajudicial sólo produce efecto en lo que perjudica al que la hace, pero no puede dividirse contra el que la hizo) del Código de Procedimientos Civiles.-----

**b)** En cuanto a los testigos [REDACTED] [REDACTED] se observa que mediante auto de fecha 10 (diez) de febrero de 2023 (dos mil veintitrés), se tuvo a la parte actora desistiéndose de la instancia iniciada en contra del primero de los nombrados; en tanto que por auto de fecha 31 (treinta y uno) de octubre de 2023 (dos mil veintitrés), consultable a folio 153, se decretó

la rebeldía en que [REDACTED] incurrió al no dar contestación a la demanda y se le declaró presuntamente confesa los hechos propios que se le imputan.

c) [REDACTED], al contestar los hechos correlativos, expresa que no le son propios por lo que no los afirma ni niega. Por otro lado, señala que no le correspondía saber que el poder otorgado tuviera algún vicio como lo afirma el actor. Luego, informa que el albacea de la sucesión actora, [REDACTED] es su tío y hermano de su papá [REDACTED]. - - -

d) La señora [REDACTED] también dio respuesta a la demanda sin afirmar ni negar los hechos en cita porque, dice, no le son propios e informa, que no participó en el otorgamiento del poder. - - - - -

**VI.-** Conforme al contenido que antecede, se tiene que la sucesión actora justifica la existencia del poder que tilda de nulo, en mérito al instrumento 49,622 del volumen 1606, de fecha 8 de febrero de 2011, pasada ante la fe del [REDACTED] de esta municipalidad, agregado de folio 49 a 54. - - - - -

El accionante también prueba la muerte de [REDACTED] y [REDACTED], con las copias de las actas de defunción consultables a fojas 30 y 31 en las que se observa que ambos fallecieron en esta ciudad los días 14 (catorce) de mayo de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro) y 1 (uno) de septiembre de 2010 (dos mil diez), respectivamente. - - - - -

Los documentos antes referidos fueron exhibidos en copia certificada por lo que se les reconoce valor ilustrativo pleno con fundamento en los artículos 322 fracción V, 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles. - - - - -

Acorde a esa calidad demostrativa, es inobjetable que los antes nombrados no pudieron otorgar el poder que se documenta en el instrumento notarial impugnado porque en la fecha en que fue otorgado habían muerto; lo que significa que es imposible que se hayan apersonado ante el [REDACTED] de esta municipalidad, por consiguiente: es claro que ante ese hecho natural [REDACTED] también conocida como [REDACTED]

██████████, y ██████████ conocido también como ██████████ no pudieron celebrar el acto jurídico que se documenta en el instrumento notarial impugnado. - - -

En este orden, no se puede soslayar que ██████████ ██████████, codemandada y apoderada designada en el acto jurídico objeto de la acción de nulidad, se allanó a la totalidad de las prestaciones reclamadas por la parte actora y, como se ha dado cuenta, reconoce incondicionalmente los dos primeros hechos de la demanda, en donde el albacea de la sucesión actora informa las fechas del deceso de los autores de la sucesión, y expresa que no pudieron haber comparecido físicamente ante la presencia del ██████████ de esta localidad a otorgar el poder, ni pudieron ser identificados por medio de los testigos ██████████ ██████████. La postura presentada por la codemandada no es contraria a las actuaciones por lo que se le reconoce calidad probatoria plena en términos del artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. - - - - -

En este orden, es inobjetable que ██████████ ██████████ también conocida como ██████████ ██████████, y ██████████ conocido también como ██████████ no pudieron otorgar el poder que se documenta en el instrumento notarial impugnado, porque en la fecha en que fue otorgado habían muerto y, en esas condiciones, el acto jurídico que se les atribuye es nulo ante la imposibilidad manifiesta de que hayan acudidos a expresar su voluntad de otorgar poder alguno a la señora ██████████ ██████████. - - - - -

Ello es así, toda vez que para la existencia de un acto jurídico válido se requiere de la concurrencia de la voluntad de las partes que lo celebran, de acuerdo a los siguientes preceptos del Código Civil para el Estado: "*Artículo 1681 fracción I: Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento;*" "*Artículo 2098.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.*" De

actualizarse esas hipótesis normativas, las consecuencias que hubiese producido el acto nulo son destruidas retroactivamente por mandato expreso del siguiente precepto del ordenamiento civil en consulta: "Artículo 2100.- "La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad." - - - - -

Como esas consecuencias se actualizan en el caso, se deberá decretar la nulidad del poder atribuido a [REDACTED] y [REDACTED], y que se documenta en el instrumento 49,622 del volumen 1606, de fecha 8 de febrero de 2011, pasada ante la fe del [REDACTED] de esta municipalidad y, desde luego, la cancelación de la inscripción de esa operación en el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta municipalidad. - - - - -

**VII.-** También deberá decretarse la nulidad del contrato privado de compraventa del lote 1 manzana 160 de la Colonia Nueva 18 de marzo de esta ciudad, con superficie de 293.69 metros cuadrados y construcciones en el existentes que, en fecha 31 (treinta y uno) de agosto de 2011 (dos mil once) formalizó la señora [REDACTED] como apoderada de [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] como parte vendedora, y la señora [REDACTED] [REDACTED] como parte compradora, ratificado ante el [REDACTED] [REDACTED] el día 5 (cinco) de septiembre del mismo año; inscrito en esa oficina con el número de partida 5609312 Sección Civil, de fecha 6 de septiembre de 2011. - -

Lo anterior, porque el contrato en cita es producto de un acto nulo, como es el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio exhibido por [REDACTED] [REDACTED] para celebrar aquel contrato en representación de los autores de la sucesión ahora parte actora. - - - - -

Avala esa conclusión el allanamiento producido por la antes nombrada, quien además no controvierte los hechos de la demanda, por el contrario: manifiesta que está conforme

con que se declare la nulidad, e informa que no recibió dinero a cambio de ese acto jurídico y fue [REDACTED] [REDACTED] quien le dio documentos firmar. - - - - -

En esta guisa, no se puede pasar por alto que [REDACTED] [REDACTED] al responder la demanda expresa que ignoraba, porque no le correspondía saberlo, que el poder otorgado pudiera tener algún vicio como lo afirma el actor. Que ese acto fue otorgado meses antes de que realizara la compraventa y su adquisición, dice, fue de buena fe. También refiere que su tío [REDACTED] jamás la ha molestado, ni autoridad alguna la ha requerido. Que ha pasado doce años desde que detenta la propiedad del inmueble en litigio en el que habita su padre [REDACTED] [REDACTED] hermano del actor. - - - - -

Igualmente señala: "mi padre y el actor tienen convivencia con frecuencia y jamás le ha comentado o manifestado inconformidad alguna con respecto al predio en mención". Finalmente, refiere que su actuar "siempre ha sido de buena fe y siendo legítima propietaria del predio, no tenía impedimento legal alguno para realizar actos traslativos de dominio." - - - - -

Los argumentos expresados por [REDACTED] [REDACTED] son infundados y contrarios a la información que deriva del negocio en que se actúa. En efecto, con la demanda se exhibió copia certificada del auto de fecha siete de enero de dos mil veintiuno, pronunciado en el juicio sucesorio intestamentario a bienes de [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] seguido en el Juzgado Quinto de lo Civil de esta localidad con número de expediente 147/2020, en que se reconoce y declara a los señores JESUS y CARLOS de apellidos FUENTES FUENTES, únicos y universales herederos de los autores de la herencia; mismos que, reconoce la codemandada, son su padre y tío respectivamente; por tanto, queda claro que los autores de la sucesión en cita fueron sus abuelos paternos.- - - - -

Conforme a ese hecho, no es lógico que [REDACTED] [REDACTED] desconociera el deceso de sus abuelos, ni es razonable que no advirtiera que era inverosímil que estos hubieran otorgado poder general a la señora [REDACTED] el día 8 (ocho) de febrero de 2011

(dos mil once), porque su muerte fue antes de esa fecha. Con todo, la codemandada carece de derecho al argüir que actuó de buena fe. - - - - -

Al respecto, es pertinente acotar que los terceros de buena fe no están exentos de las consecuencias que producen los actos nulos, cuando esa calidad se suscita por la violación de una ley prohibitiva o de interés público como en el caso, en donde el motivo toral de la nulidad es la inexistencia del poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio contenido en la escritura pública 49,622 del volumen 1606, pasada ante la fe del [REDACTED] de esta municipalidad, el día 8 de febrero de 2011, porque los que fungen en ese acto como poderdantes habían dejado de existir antes de esa fecha; esto significa que dicho poder carece del consentimiento de [REDACTED] y [REDACTED]. -

En esas condiciones, es indiscutible que ese acto jurídico carece de validez porque el artículo 1681 fracción I, del Código Civil para el Estado es categórico al prescribir que se requiere consentimiento para la existencia del contrato; y su falta se sanciona por el mismo ordenamiento sustantivo de la manera siguiente: "Artículo 2098.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado." - - - - -

Demostrado que los autores de la sucesión hoy actora no otorgaron a la señora [REDACTED] aquel poder, acontece la nulidad de la compraventa que, en su ejercicio, celebró con la señora [REDACTED] porque violenta las siguientes normas prohibitivas del Código Civil para el Estado: - - - - -

Artículo 1688.- Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la Ley.

Artículo 1689.- Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la Ley.

Al respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte ha sentado la siguiente jurisprudencia por contradicción de tesis,

en la que define que es nulo el contrato celebrado por falso representante. - - - - -

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

**CONTRATOS. SE AFECTAN DE NULIDAD RELATIVA CUANDO SON CELEBRADOS POR FALSO REPRESENTANTE O TRASPASANDO LOS LÍMITES DEL PODER CONFERIDO, SIN QUE SE RATIFIQUE POR EL MANDANTE.**

Los actos celebrados en nombre de otra persona, cuando exceden los límites del poder conferido, sin haber sido ratificados por parte del representado o por su mandante, están afectados de nulidad relativa. La anterior conclusión deriva de la interpretación armónica de los artículos { [HYPERLINK "javascript:void\(0\)"](#) } 2225, 2226 y 2227 del Código Civil para el Distrito Federal, 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. Por tanto, el acto celebrado ya sea por el representante o el mandatario extralimitando sus facultades, o sin ser legítimo representante, y sin que dicho acto hubiere sido ratificado por el mandante, está afectado de nulidad relativa, pues aun cuando pudiera estimarse que adolece de ausencia o falta total del consentimiento, como elemento esencial o de existencia del contrato celebrado con el tercero, esta ausencia es susceptible de convalidarse por ratificación, por disposición expresa de los artículos { [HYPERLINK "javascript:void\(0\)"](#) }, los cuales, como quedó asentado en párrafos precedentes, establecen, el primero de ellos, que los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a menos que los ratifique la persona a cuyo nombre fueron celebrados; y el segundo, que los actos que el mandatario practique a nombre del mandante, pero traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos con relación al mandante, si no lo ratifica tácita o expresamente. Esta ratificación constituye la manifestación de voluntad del mandante de aceptar los efectos del negocio realizado por quien dijo ser su representante y lo perfecciona, porque cuando el representante realiza actos más allá de los que le fueron autorizados, no se compromete la responsabilidad del mandante ni puede obligarlo a su cumplimiento; y es sólo con la ratificación que este último haga del negocio jurídico celebrado en su nombre y representación, que los efectos jurídicos realizados por el mandatario recaerán directa y retroactivamente en él. - - - - -

Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de enero de dos mil siete. **Tesis: 1a./J. 7/2007.** Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo XXV, mayo de 2007. Instancia: Primera Sala. Materia: Civil. Página 251. Registro digital 172566.-----

**VIII.-** Finalmente, se deberá declarar la nulidad del contrato privado de compraventa y comodato que, en fecha 24 (veinticuatro) de marzo de 2017 (dos mil diecisiete)

formalizó [REDACTED] como vendedora, con [REDACTED] como compradora/comodante, y por una tercera parte señor [REDACTED] en calidad de comodatario, ratificado ante la fe del Notario Público número 6 de esta municipalidad. - - - - -

No es óbice a esta conclusión que [REDACTED] haya expresado que participó en esa operación como compradora de buena fe; y que ese acto fue celebrado ante fedatario público y siendo, -dice-, la señora [REDACTED] la legítima propietaria del predio, no tenía impedimento legal para realizar actos traslativos de dominio a su favor. - - - - -

Dicha postura es infundada, porque en los considerandos que preceden se ha dado cuenta que es nula la compraventa por la que [REDACTED] adquirió el inmueble propiedad de los autores de la sucesión; y ese hecho constituye un impedimento jurídico para que pudiera disponer de manera válida de ese bien; sin que obste que aquella operación hubiese sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, porque este evento no convalida los actos o contratos afectados de nulidad, de acuerdo al artículo 2874 del Código Civil para el Estado conforme al cual: - - - - -

“..., 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.”- - - - -

De acuerdo a esas consideraciones son infundados e inoperantes los argumentos expresados por [REDACTED], porque frente a la publicidad registral debe imperar el interés público que protege el derecho humano de propiedad y proscribela violación a normas de prohibitivas, como en el caso, en donde sin la participación ni omisión de los autores de la sucesión actora se dispone del inmueble de su propiedad; hecho que, desde luego, no pueden ser superados por la buena fe

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

registral, porque enmarcan dentro de la norma de excepción que prevé el segundo párrafo del artículo 2874 del Código Civil, en los siguientes términos: "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."-----

De acuerdo esos señalamientos, es conducente la siguiente ejecutoria: -----

**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 { [HYPERLINK "javascript:AbrirModal\(1\)"](#) }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. -----

**IX.- COSTAS:** como la acción deducida es declarativa no ha lugar a decretar especial condena al pago de costas de acuerdo con el artículo 141 fracción II del Código de Procedimientos Civiles. - - - - -

, con el carácter de albacea de la sucesión a bienes de [REDACTED], también conocida como [REDACTED] [REDACTED], y [REDACTED] conocido también como [REDACTED], probo la acción de nulidad deducida: el [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] no dieron contestación a la demanda. [REDACTED] de esta municipalidad no está legitimado pasivamente en la causa. [REDACTED] se allanó a las prestaciones; en tanto que [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] no probaron su oposición.- -

**SEGUNDO:** Se decreta: **a)** la nulidad del poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio que se documenta en la escritura pública 49,622 del volumen 1606, de fecha 8 de febrero de 2011, pasada ante la fe del [REDACTED] de esta municipalidad, otorgado por [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], a favor de [REDACTED]. **b)** la nulidad del contrato privado de compraventa que, en fecha 31 (treinta y uno) de agosto de 2011 (dos mil once) formalizaron [REDACTED] [REDACTED] como apoderada de [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] como parte vendedora, y [REDACTED] como parte compradora, ratificado ante el [REDACTED] [REDACTED] el día 5 (cinco) de septiembre del mismo año, respecto al lote 1 manzana 160 de la Colonia Nueva 18 de marzo de esta ciudad, con superficie de 293.69 metros cuadrados y construcciones en el existentes, con las siguientes medidas y colindancias: - - - - -

- Al Norte en 14.886 metros con avenida Río Pixtla.- - - - -
- Al Sur en 14.488 metros con lote 9.- - - - -
- Al Este en 20.01 metros con lote 2 - - - - -

Al Oeste en 20.01 metros con calle Río Acaponeta.- - -

**TERCERO:** Se decreta la cancelación de la inscripción de ese contrato de compraventa en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, con el número de partida 5609312 Sección Civil, de fecha 6 de septiembre de 2011. - - - - -

**CUARTO:** Se decreta la nulidad del contrato privado de compraventa y comodato que, en fecha 24 (veinticuatro) de marzo de 2017 (dos mil diecisiete) [REDACTED] [REDACTED] celebró como vendedora, con [REDACTED] [REDACTED] como compradora/comodante, y por una tercera parte [REDACTED] [REDACTED] en calidad de comodatario, ratificado ante la fe del Notario Público número 6 de esta municipalidad, respecto al lote 1 manzana 160 de la Colonia Nueva 18 de marzo de esta ciudad, con superficie de 293.69 metros cuadrados y construcciones en el existentes, con las medidas y colindancias ya referidas. - - - - -

**QUINTO:** Una vez que cause ejecutoria esta resolución, gírese atento oficio: al [REDACTED] de esta municipalidad, con los insertos nectarios, para que se sirva cancelar la escritura pública 49,622 del volumen 1606, de fecha 8 de febrero de 2011, atinente al poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio que se documenta en: y al [REDACTED] [REDACTED] de esta localidad, para que a costa del interesado se sirva cancelar la partida 5609312 Sección Civil, de fecha 6 de septiembre de 2011, relativa al contrato privado de compraventa del lote 1 manzana 160 de la Colonia Nueva 18 de marzo de esta ciudad, con superficie de 293.69 metros cuadrados y construcciones en el existentes de fecha 31 (treinta y uno) de agosto de 2011 (dos mil once) celebrado por [REDACTED] como apoderada de [REDACTED] y [REDACTED] como parte vendedora, y [REDACTED] [REDACTED] como parte compradora. - - - -

**SEXTO:** No se hace especial condena al pago de costas.-

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

**SEPTIMO:** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y lístese en el boletín judicial para que surta efectos de notificación al [REDACTED] y [REDACTED] porque no señalaron domicilio procesal. - - - - -

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente el C. JUEZ SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL POR MINISTERIO DE LEY, **LICENCIADO OSCAR MEDINA GARCIA**, en unión del C. Secretario de Acuerdos **LICENCIADO JESUS ALEJANDRO ARMENDARIZ CAMPOS**, 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. - - - - -

**SENTENCIA DEFINITIVA**  
**ACTUARIO OFICIO.**  
LJBZ/arn\*

- - - Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial Número: **15058** de fecha **13 de agosto de 2025**, para que surta efecto de notificación a las partes. CONSTE. - - - - -  
- - - A las doce horas, del día **14 de agosto de 2025** surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial número **15058** de fecha **13 de agosto de 2025**. CONSTE. - - - - -