

## EXPEDIENTE NÚMERO 1809/2024

Tijuana, Baja California, a cinco de febrero del dos mil veintiséis.

**VISTOS** para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** dentro de los autos del expediente número **1809/2024** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y;

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

I.- Que mediante escrito presentado el día **seis de noviembre del año dos mil veinticuatro**, compareció ante éste juzgado [REDACTED] demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED], por las prestaciones que indica.

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

I.- **PRESUPUESTOS PROCESALES.** Éste Juzgador es **competente** para conocer del presente juicio, por así permitirlo los artículos **1** y **2**, fracción **II**, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como el artículo **157**, fracción **III**, del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el bien raíz materia del contrato base se encuentra ubicado en ésta ciudad.

La **vía ordinaria civil** intentada es procedente, toda vez que la acción de nulidad no se encuentra contemplada dentro de las previstas en el artículo **424** del Código de Procedimientos Civiles, en relación con el numeral **425** del mismo cuerpo de legales.

La **legitimación en el proceso** se satisfizo, atendiendo a que la parte actora es *persona física* que se apersonó al proceso en forma personal y por derecho propio; mientras que el demandado [REDACTED], no contestó la demanda.

El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, ordena que, las sentencias deben de ser claras, precisas y congruentes con las pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

II.- La acción de nulidad se hizo consistir en que, en concepto de la accionante, es propietaria del inmueble ubicado en calle de LA PLATA NÚMERO 17400-1 102 SMZ NA MZ 411 LT 4 CONDOMINIO PRIVADA AMBAR EDIFICIO 1 NIV 03, PUERTA PLANTA PRIMERA SECCIÓN, PRIMERA ETAPA, Tijuana, Baja California; identificado catastralmente como UNIDAD 1 – 102, CONDOMINIO PRIVADA ÁMBAR, CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE 04, DE LA MANZANA 411, DEL FRACCIONAMIENTO PUERTA PLATA PRIMEA ETAPA, Ciudad de Tijuana, Baja California, con superficie de construcción de 43.050 metros cuadrados, de estacionamiento 14.310 metros cuadrados, indiviso 2.750%, privativa 70.75 metros cuadrados, con domicilio ubicado en Boulevard de la Plata número 17400 – 1 – 102, de la colonia Puerta Plata, de esa ciudad, tributando bajo la clave catastral SU – 411 – 152, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad en la partida 5939686, sección civil, de fecha 22 de octubre del año 2014, folio real 1479889.

De igual forma, manifestó que el predio descrito fue adquirido mediante crédito contratado con el [REDACTED].

Así mismo, expuso que en fecha 28 de enero de 2018, celebros contrato de cesión en su carácter de cedente con el demandado [REDACTED], en su carácter de adquirente respecto del predio descrito.

Habiéndose pactado como precio de la operación la cantidad de \$170,000.00 pesos, cantidad que fue entregada por el ahora demandado.

Igualmente aseveró que entregó la posesión al demandado, estableciéndose en el contrato la obligación del demandado de cubrir los importes de adeudos del inmueble.

De igual manera, expresó que en fechas recientes fue requerida por el [REDACTED]

[REDACTED] por el cumplimiento de la obligación relacionada con el crédito hipotecario, acudió a la institución explicando la celebración del contrato base, momento en que se enteró de la ilegalidad del consenso ante la falta de aprobación del mencionado instituto; así también, refiere que de la escritura donde consta el crédito se advierte la prohibición de ceder los derechos a un tercero, razón por la que indica demanda la nulidad del contrato basal.

Bajo esa tesitura, se procede a analizar el elemento consistente en la relación contractual que se pretende nulificar; el cual ha quedado debidamente demostrado en el sumario, con el documento privado visible a fojas 50 a 51, consistente en contrato de cesión de derechos de fecha 28 de enero de 2018, celebrado por la actora en su carácter de cedente con el demandado [REDACTED], en su carácter de adquirente respecto del predio ubicado en LA PLATA 17400 – 1 102 SMZ NA MZ 411 LT 4 COND PRIVADA ÁMBAR EDIF 1 NIV 03, PUERTA PLANTA PRIMERA SECCIÓN, C.P. 22123, Primera Etapa

Tijuana, Baja California, estableciéndose que se adquirió mediante [REDACTED] celebrado con el [REDACTED], el cual reporta un adeudo de \$186,249.82 (CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 82/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que sería cubierta por el adquirente.

Las partes pactaron como precio de la operación la cantidad de \$170,000.00 pesos (CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), los cuales, a la firma del contrato el demandado entregó la cantidad de \$100, 000,00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), conviniendo que el resto, se cubrirían mediante 14 pagos de \$5,000.00 pesos, los cuales, según se advierte de la narración hechos y de la testimonial aportada, dicha cantidad fue pagada por el sujeto pasivo procesal.

Documento al que se confiere valor probatorio, conforme a lo dispuesto por los **artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles**, dado que no fue objetado de modo alguno; sino por el contrario, se vio corroborado con la confesión del demandado, derivada de que no contestó la demanda entablada en su contra, ni compareció al desahogo de la confesional vía pliego de posiciones, desahogada en audiencia de fecha veintisiete de mayo de dos mil veinticinco, motivo por el que se le declaró confeso para los efectos legales; probanza a la que se confiere valor conforme a lo dispuesto por el artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles, para tener por acreditado el primer elemento de la acción, relativo a la existencia del acto jurídico que se pretende nulificar.

**III.-** En relación al **segundo de los elementos de la acción** ejercitada, relativo a la causa de nulidad invocada; es decir, que por celebrar el contrato base sin contar con la aprobación

del [REDACTED]  
dicho acto se haya concertado en contravención de la ley; por lo que una vez que fueron analizadas las constancias que integran el juicio, en unión de los elementos de convicción aportados por la actora, se arriba a la conclusión que dicho **elemento no se encuentra acreditado en autos**, ya que desde que los contratos se perfeccionan, éstos obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley y, su validez y observancia no pueden dejarse al arbitrio de alguno de ellos; advirtiéndose que en la especie, en el contrato concertado por los contendientes, se justifica el consentimiento de los contratantes tanto en el precio y objeto del acuerdo de voluntades.

La parte actora ofreció los medios probatorios siguientes:

**Confesional** a cargo de [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha 27 de mayo del año 2025, según pliego de posiciones visible a fojas 85 a 87 de autos, en la que el absolvente fue declarado **confeso** de las posiciones calificadas de legales.

De igual manera, el sujeto activo ofreció la **testimonial** a cargo de [REDACTED], verificada en audiencia de fecha de fecha 27 de mayo del año 2025, de la cual observa que fueron coincidentes en señalar que conocen a los contendientes, tienen conocimiento que la actora adquirió el inmueble objeto del contrato cuya nulidad se pretende, por medio de crédito hipotecario con [REDACTED] [REDACTED], que la actora realizó contrato de cesión con el demandado el veintiocho de enero de dos mil dieciocho, entregándole la posesión ese mismo día, siendo que el demandado pago la cantidad de

\$170,000.00 (CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), tiene conocimiento que [REDACTED]

[REDACTED] no aprobó la cesión, sabe que el motivo del juicio es por la anulación del contrato de cesión, dado que el demandado no sea hecho cargo de los pagos.

De igual forma, ofreció **informe** a cargo del [REDACTED] [REDACTED] visible a fojas 103 a 104, donde informa que el crédito otorgado a la actora utilizado para la compra del inmueble objeto del contrato base, en el que se constituyó hipoteca a favor de dicho instituto, se encuentra vencido sin que se esté cumpliendo con la obligación de amortizarlo, presentando un saldo de \$54,019,12 pesos (CINCUENTA Y CUATRO MIL DIECINUEVE PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL); así mismo, indico que la cesión de derechos no figura en la normativa del Instituto, pero además agrego que el Instituto sí contempla la venta de la propiedad con pago de pasivos, señalando que se puede vender la vivienda objeto del crédito y con ello cubrir la deuda que reporta.

Probanzas que aun siendo valoradas conforme a lo dispuesto en los artículos 285, 322, 400, 405 y 413 del Código de Procedimientos Civiles, **no benefician a los intereses de la parte actora**, debido a que no facultan a la accionante para demandar la nulidad del contrato base, con sustento en causas conocidas por los contratantes, es decir, al celebrar el contrato basal, tanto la parte actora como el demandado, tenían conocimiento que el inmueble objeto del contrato había sido adquirido mediante el [REDACTED], otorgado por el [REDACTED] [REDACTED], el cual contaba con una deuda de \$186,249.82 (CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 82/100 MONEDA NACIONAL) pesos que derivado de dicho contrato cubriría el ahora demandado; por tanto, si el [REDACTED]

informó que el crédito reporta el adeudo de \$54,019.12 pesos, (CINCUENTA Y CUATRO MIL DIECINUEVE PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL) es claro que el sujeto pasivo procesal sí efectuó diversos pagos a los que se obligó en el basal.

Adicionalmente, del contrato allegado, se observa que las partes pactaron como precio de la operación la cantidad de \$170,000.00 pesos, (CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) de los cuales, a la firma del contrato el demandado entregó la cantidad de \$100, 000,00 pesos, (CINE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) conviniendo que el resto, los cubriría mediante 14 pagos de \$5,000.00 pesos, (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) los cuales, según se advierte de la narración hechos y de la testimonial aportada, dicha cantidad fue pagada por el sujeto pasivo procesal.

Bajo ese orden de ideas, se reitera que con el cúmulo de probanzas aportadas por la parte actora, no se ha tenido por cabalmente comprobados los elementos de la acción ejercitada, lo anterior, por virtud de que de los medios de convicción relacionados y valorados en párrafos que precede **no se obtiene que actora cuente con interés** para deducir la acción de nulidad **cuando con conocimiento o no, dio lugar a ella.**

Ante tal escenario, con los medios de convicción relacionados y valorados en los párrafos que preceden; en concepto del suscrito, no se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada, al únicamente haberse probado la existencia del acto que se busca nulificar, mas no así la facultad de la actora, en cuanto a pretender hacer valer una causa de nulidad que dio lugar a ella; consecuentemente, deberá absolverse al demandado de las prestaciones que se le reclamaron, en términos de los

resolutivos correspondientes; sirve de apoyo a las anteriores consideraciones, en lo conducente, las siguientes tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcriben:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 178409

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.14o.C.34 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXI, Mayo de 2005, página 1491

Tipo: Aislada

**NULIDAD ABSOLUTA DE UN ACTO JURÍDICO. AUNQUE PUEDE SER INVOCADA POR CUALQUIER INTERESADO, CARECE DE LEGITIMACIÓN LA PARTE QUE DIO LUGAR A ELLA.** De conformidad

con el artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal, si se trata de la nulidad absoluta puede prevalerse de ella todo interesado, esto es, toda persona que pueda resentir un perjuicio derivado de la celebración del acto jurídico u obligación específica cuya nulidad se demanda, lo cual puede concretarse, por regla general, respecto de las partes o terceros. Sin embargo, aun tomando en cuenta que la nulidad absoluta de un acto jurídico -bilateral- puede invocarla cualquier interesado, lo cual comprende a las partes que intervinieron en ese acto, no siempre es posible aceptar la regla general de que invariablemente las partes cuentan con legitimación para hacer valer tal nulidad, pues bajo ciertas circunstancias, con sustento en el elemento perjuicio resentido por la parte o cláusula contractual impugnada, no puede invocar la nulidad quien dio lugar a ella, lo que ocurre, por ejemplo, cuando la parte que hace valer la nulidad sólo aceptó la inclusión de una cláusula con el fin de obtener un beneficio, a sabiendas de que, desde su punto de vista, es contraria a una norma prohibitiva, pues esa conducta genera como consecuencia que deba aplicarse el apotegma jurídico *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, es decir, que nadie escucha al que alega su propia torpeza, de acuerdo con el cual, si esa parte sólo aceptó suscribir el contrato fundatorio de la acción con tal de recibir un beneficio económico, debe asumir los riesgos en que se colocó al actuar en ese sentido.

DÉCIMO CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL  
DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 783/2004. Carrocerías Preconstruidas, S.A. de C.V. y coags. 28 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Alejandro Sánchez López. Secretaria: Rocío Hernández Santamaría.

Nota: Por ejecutoria del 6 de septiembre de 2022, el Pleno en Materia Civil del Primer Circuito, declaró improcedente la contradicción de criterios 11/2022, derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 186644

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.2o.C.352 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Julio de 2002, página 1265

Tipo: Aislada

**COMPRAVENTA. SU NULIDAD POR FALTA DE LEGITIMACIÓN DE UNO DE LOS CONTRATANTES, SÓLO PUEDE HACERSE VALER POR QUIEN SUFRE EL PERJUICIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

De una interpretación sistemática y objetiva de los artículos 2082, 1628 y 2084 del Código Civil para el Estado de México, se obtiene que la nulidad por incapacidad de una de las partes contratantes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, con la salvedad de que el objeto del derecho o de la obligación común fuese indivisible; asimismo, que la nulidad por incapacidad sólo puede invocarse por el que ha sufrido los vicios del consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz. En esa tesitura, el tercero perjudicado, en su calidad de comprador del inmueble relacionado, no puede, sin faltar al principio de buena fe inspirador de nuestro derecho, reconvenir en el juicio rescisorio la nulidad del convenio por las razones citadas, pues la acción de nulidad por falta de legitimación de la persona con quien suscribió ese acuerdo de voluntades, sólo corresponde al incapaz o a aquella que ha sufrido la lesión, ya que el hecho que da origen a la nulidad actúa sobre el ánimo del sujeto de la

relación y no directamente sobre el acto. Sostener lo contrario, conduciría al absurdo de tener por buena la legitimación de quien suscribió el contrato de compraventa como compradora para obtener la posesión del bien objeto de ese acto y, posteriormente, ya en posesión de dicho bien, estimar que no tenía legitimación quien le transmitió la propiedad respectiva.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 156/2002. Cecilia Adriana Alvirde García y otro. 16 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Javier Cardoso Chávez. Secretario: José Isabel González Nava.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2008396

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: (V Región)2o.7 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 15, Febrero de 2015, Tomo III, página 2809

Tipo: Aislada

**NULIDAD RELATIVA DEL CONTRATO. CARECE DE ACCIÓN PARA DEMANDARLA, EL ENAJENANTE QUE ADUCE QUE CON QUIEN SE PACTÓ NO CONTABA CON CAPACIDAD LEGAL PARA HACERLO, SI ACEPTÓ SU CELEBRACIÓN Y SE BENEFICIÓ DE ÉL, EN ATENCIÓN AL PRINCIPIO DE BUENA FE CONTRACTUAL.** Doctrinalmente, diversos autores han defendido el aludido principio, el cual fue retomado por el legislador en los artículos 1796 y 1797 del Código Civil Federal, al establecer que desde que los contratos se perfeccionan, éstos obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley y, su validez y observancia no pueden dejarse al arbitrio de alguno de ellos, incluso, así se infiere del contenido de los diversos numerales 2140 y 2143 de dicho ordenamiento, que exoneran al enajenante de responder por evicción -entre otros- cuando el adquirente conocía de los vicios del bien. Así, conforme a dicho postulado, una persona no puede alegar la nulidad relativa de un contrato que celebró y aceptó en su momento, considerándolo válido y del que se benefició por años, aduciendo que el sujeto con el que pactó no contaba con capacidad legal

para hacerlo, como se advierte del precepto 1799 de la legislación sustantiva civil en cita, en el que se señala que la incapacidad de una de las partes contratantes no puede ser invocada por la otra en provecho propio. En esa medida, carece de acción el actor que pretende alegar esos vicios como fundamento de la nulidad de un contrato con el que se vio beneficiado en su momento, en acatamiento al invocado principio de buena fe que debe imperar respecto de sus propios actos, habida cuenta que fue él quien otorgó su consentimiento para su celebración en esas condiciones.

#### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA QUINTA REGIÓN.

Amparo directo 289/2014 (cuaderno auxiliar 629/2014) del índice del Tribunal Colegiado del Vigésimo Quinto Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en Culiacán, Sinaloa. Margarito Dzib Chi. 2 de octubre de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Uriel Torres Hernández. Secretario: Amaury Cárdenas Espinoza.

Esta tesis se publicó el viernes 06 de febrero de 2015 a las 09:00 horas en el Semanario Judicial de la Federación. estudio del primer elemento de la acción ejercitada relativo a la existencia del acto jurídico cuya nulidad se demanda, el cual se encuentra acreditado en el sumario de manera fehaciente, ya que para tal efecto la accionante el documento de fecha 28 de enero de 2018, visible a fojas 50 a 51, probanza a la que se confiere pleno valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por el artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2025433

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materias(s): Civil

Tesis: VII.2o.C.13 C (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 19, Noviembre de 2022, Tomo IV, página 3746

Tipo: Aislada

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE. CUANDO SE SUSTENTA EN EL HECHO DE HABER CELEBRADO COMPRAVENTA VERBAL, EL CONOCIMIENTO DE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA HIPOTECADO EN FAVOR DEL**

**(INFONAVIT), EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 49, PÁRRAFO PRIMERO, DE LA LEY QUE LO RIGE, NO VICIA EL JUSTO TÍTULO PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE).**

Hechos: Una persona demandó la prescripción adquisitiva de buena fe de un terreno y de la casa en él construida bajo el dicho de haber celebrado un contrato de compraventa verbal, en el que se pactó el pago parcial de la operación y el resto sería entregado en cuanto se expidiera el mandato para realizar las gestiones necesarias ante el

; sin embargo, la acción se declaró improcedente al estimarse que carecía de justo título, en tanto el comprador había tenido conocimiento de que el inmueble se encontraba hipotecado ante dicha institución, con la que se había pactado la no enajenación en favor de terceros.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que el conocimiento de que un inmueble se encuentra hipotecado en favor del

(Infonavit), en términos del artículo 49, párrafo primero, de la ley que lo rige, no vicia el justo título para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva de buena fe.

Justificación: Lo anterior, porque de conformidad con el artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, en virtud del contrato de compraventa se adquiere la propiedad de una cosa o de un derecho; por su parte, el diverso artículo 867 establece "El que tiene la propiedad de una cosa puede gozar y disponer de ella; pero tal aprovechamiento sólo es lícito en cuanto se hace de acuerdo con los intereses de la sociedad.". De este modo, el derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente; es el derecho real que otorga la mayor potestad jurídica en relación con un bien, pues los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial. Así, en virtud de la propiedad se adquiere el derecho de disposición (ius abutendi), el de apropiarse de los frutos del bien (ius fruendi) y el de usar el

bien (ius utendi). El ius abutendi confiere el dominio jurídico pleno de la cosa; en virtud de éste el propietario tiene la potestad de decidir sobre todos los actos que afecten la situación jurídica de la cosa, incluyendo la traslación del inmueble en propiedad a otras personas y no se pierde por obligarse a no ejecutar ciertos actos frente a terceros, sino sólo en el caso en que se transfiera a un tercero esa potestad. Por tanto, cuando una persona adquiere en compraventa la propiedad de un inmueble sin limitación alguna, en virtud del ius abutendi, a él le corresponde decidir sobre el estatus jurídico de la cosa, por lo que válidamente puede obligarse en la medida y grado que conforme a sus intereses convengan; sin embargo, si conforme a la potestad de dominio que le corresponde, el propietario se obliga a un no hacer, como ocurre en el caso a no enajenar (entre otras) el inmueble sin consentimiento del acreedor hipotecario bajo la sanción de tener por vencido anticipadamente un crédito y rescindida la relación contractual, ello no elimina el ius abutendi con el que cuenta el propietario; por ello, el que una persona pacte en un convenio o contrato la enajenación del inmueble en favor de terceros, siguiendo las directrices y términos prescritos por el artículo 49, párrafo primero, de la Ley del [REDACTED] [REDACTED], no desaparece o anula su potestad de dominio jurídico sobre la cosa para enajenarla, de modo que pase del propietario a la institución acreditante, porque entender con ese alcance a las cláusulas contractuales acordadas al amparo de dicha disposición normativa, iría en contra de lo previsto en el artículo 2234 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave que prohíbe convenir la no enajenación del inmueble a tercera persona y, además, haría nudo propietario al Infonavit y usufructuario al comprador del inmueble, aspecto que es contrario al artículo 3o., fracción II, inciso a), de la ley de dicho organismo, que dispone como objetivo la operación de un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos para la adquisición de habitaciones. Por tanto, si la cláusula pactada conforme al artículo 49, párrafo primero, referido, no deslegitima al comprador del inmueble para disponer de él y, desde luego, para enajenarlo; entonces, el que un ulterior adquiriente del inmueble cuente con el conocimiento del contrato de crédito con pacto de no enajenar, no puede fungir como un vicio que anule la buena fe del título imperfecto en la acción de prescripción adquisitiva.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO

CIRCUITO.

Amparo directo 624/2021. 8 de septiembre de 2022. Unanimidad de votos. Ponente: Lucio Huesca Ballesteros, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Alan Iván Torres Hinojosa.

Esta tesis se publicó el viernes 04 de noviembre de 2022 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

**V.-** Finalmente, en virtud de qué estamos en presencia de una acción declarativa, se absuelve a la parte actora a el pago de gastos y costas que se les reclamaron por no actualizarse ninguno de los supuestos contenidos en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos **1o, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 157, 256, 257** y relativos el Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y,

### RESUELVE

**PRIMERO.-** Ha sido procedente la vía **Ordinaria Civil** seguida en este juicio en la cual la parte actora [REDACTED] **no acreditó** los elementos constitutivos de su acción; en rebeldía del demandado [REDACTED].

**SEGUNDO.-** Se absuelve al demandado [REDACTED] de las prestaciones que se les reclamaron.

**TERCERO.-** Por **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así **definitivamente** lo resolvió y firma electrónicamente **C. JUEZ SEXTO DE LO CIVIL , LIC. MARCO ARTURO MORALES VALENZUELA,**

ante su Secretario de Acuerdos LIC. SHERLY RUBI GUTIERREZ NILA, 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.

MAMV/pmr

En el número **15163** del Boletín Judicial de fecha **09 Febrero 2026** se hizo la publicación de Ley. CONSTE.