

**SENTENCIA INTERLOCUTORIA.-** Mexicali, Baja California,

a *veinticinco de febrero de dos mil veintiséis*. //

Vistos para dictar Sentencia Interlocutoria con relación a la EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD interpuesta por el tercero interesado [REDACTED] en los autos del juicio **SUMARIO DE DESAHUCIO**, promovido por [REDACTED] en contra [REDACTED] y el tercero llamado a juicio [REDACTED], según expediente **0373/2025**; y //

**RESULTANDO:**

**UNICO.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado con fecha *veintisiete de enero de dos mil veintiséis* compareció [REDACTED] por su propio derecho, a dar contestación al llamamiento a juicio que se le hiciera en el presente sumario, oponiendo excepciones y defensas, dentro de las que figura la Excepción de Falta de Personalidad de [REDACTED] para promover el presente juicio sumario de desahucio; misma, que se tuvo por admitida mediante auto del *tres de febrero de dos mil veintiséis*, ordenándose dar vista al accionante por el término de tres días a fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera (foja 159); en el auto que data del *dieciséis de febrero de dos mil veintiséis* se tuvo al Licenciado [REDACTED] en su carácter de abogado patrono de la parte actora, desahogando la vista que le fue concedida a su representado; consecuentemente, se citó a las partes para oír la sentencia interlocutoria, que es la que en éste

momento se dicta y / / / / / / / /

## CONSIDERANDO:

I.- El tercero llamado a juicio [REDACTED], aduce substancialmente como fundamento de la excepción, la contenida en el artículo 43 de Código de Procedimientos Civiles e indica lo siguiente:

*"... La parte actora de nombre [REDACTED], promueve el presente juicio sumario de desahucio sin haber acreditado tener la calidad de propietario, legitimo poseedor, arrendador, administrador, apoderado o titular de derecho alguno respecto el inmueble ubicado en [REDACTED], de esta ciudad. El documento base de la acción, consistente en un supuesto contrato de arrendamiento, fue celebrado (según su propio contenido) por una persona identificada únicamente como "[REDACTED]", sin que exista en autos medio de prueba alguno que permita establecer con certeza que dicha persona sea la misma que hoy comparece como actor bajo el nombre de [REDACTED], generándose así una ruptura de identidad jurídica entre el supuesto arrendador que aparece en el contrato y la persona que promueve ente juicio. A mayor abundamiento, ni siquiera el propio escrito inicial de demandad permite identificar con certeza al promovente, ya que en el proemio y en la firma autógrafa se ostenta como [REDACTED], mientras que en la firma mecanografiada del mismo escrito aparece como [REDACTED] [REDACTED], lo que evidencia una **contradicción interna en la identidad del actor** y refuerza la incertidumbre sobre quien es realmente la persona que pretende ejercer la acción. Dicha diferencia no constituye un simple error formal, sino una **incertidumbre sustancial** sobre la titularidad del derecho que se pretende hacer de valer, pues en materia procesal la identidad de las partes **no se presume**, sino que debe acreditarse plenamente, máxime tratándose de un procedimiento sumario que tiene por objeto la privación de la posesión de un inmueble. A ello se suma que en el propio contrato que exhibe la parte actora aparece también como arrendadora una persona diversa de nombre [REDACTED], quien no promueve el juicio ni ha otorgado poder o autorización alguna al actor para comparecer en su nombre. Por otra parte, en los recibos de la [REDACTED] que obra en autos, el inmueble se encuentra registrado a nombre de [REDACTED], persona distinta tanto del actor como de la supuesta arrendadora que aparece en el contrato. Esta triple discrepancia de identidades: [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], aunada a la contradicción entre [REDACTED] [REDACTED] dentro del escrito inicial, evidencia que no existe certeza jurídica sobre quien es el verdadero titular del derecho que se prende ejercer, ni quien estaría facultado para celebrar*



II.- Ahora bien, analizadas las constancias que conforman los autos del presente juicio, el suscrito Juez arriba a la conclusión de que la EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD planteada por el demandado tercero llamado a juicio, resulta infundada e improcedente. //

Se concluye lo anterior, toda vez que la falta de personalidad consiste en que la parte a quien se le imputa carece de capacidad procesal o facultades para comparecer a juicio en nombre y representación de otra persona, en los términos del artículo 47 del Código Civil; esto es, estriba en la ausencia de facultades conferidas para actuar en el juicio representando a otras personas, lo que en el caso de la especie no se actualiza; ya que como lo refiere la parte actora, el activo procesal no compareció en representación ni como apoderado de ninguna persona sino que lo hizo por su propio derecho, tal como consta en el escrito inicial de demanda (foja 1 a 6), donde se advierte que quien promueve la demanda es [REDACTED] por su propio derecho, como se indica en el auto que admite la demanda en fecha *dos de junio de dos mil veinticinco* (foja 11 a 13). En virtud de ello, no es oponible la excepción de representación legal o falta de personalidad que menciona el excepcionante [REDACTED].

Con independencia de lo anterior, cabe precisar que de los argumentos que señala el excepcionista se advierte que se refieren a la legitimación en la causa de la parte actora puesto que

específicamente menciona que: "...que [REDACTED], promueve juicio sumario de desahucio sin haber acreditado tener la calidad de propietario o legítimo poseedor, arrendador o administrador, apoderado o titular de derecho alguno, respecto del inmueble materia de juicio... en virtud de que dicho contrato fue celebrado por un apersona identificada únicamente como "[REDACTED]" sin que exista en autos medio de prueba alguno que permita establecer con certeza que dicha persona sea la misma que hoy comparece como actor, bajo el nombre de [REDACTED], generando una ruptura de identidad jurídica.... A ello se suma que en el propio contrato que exhibe la parte actora aparece también como arrendadora una persona diversa de nombre [REDACTED], quien no promueve el juicio ni ha otorgado poder o autorización alguna al actor para comparecer en su nombre..." (Sic) //

Sin embargo, de lo anterior se desprende que el incidentista en ningún momento cuestiona la capacidad jurídica del actor para comparecer a juicio, por lo que resulta evidente que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en el dictado de la sentencia definitiva que se llegue a pronunciar en el juicio, por tratarse de una cuestión de fondo con fundamento en el artículo 1º en relación con el 35 del Código de Procedimientos Civiles, así como los diversos 22 y 26 del Código de Procedimientos Civiles, que se refieren a las acciones personales, que es el tipo de acción que pretende el actor en el presente juicio. //

Aunado a lo anterior, así lo refiere el actor al contestar la vista, donde argumenta que la falta de personalidad consiste en

que la parte a quien se le impute carezca de capacidad procesal o facultades para comparecer a juicio en nombre y representación de otra; esto es, en la ausencia de facultades conferidas para actuar en el juicio representando a otras personas y en el caso concreto no se actualiza, ya que la parte actora compareció a demandar la acción de desahucio por su propio derecho y no como representante de otra persona. Sirven de sustento a lo anterior las siguientes tesis de Jurisprudencia: //

**" LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).** En el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio."

Contradicción de tesis 454/2016. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 12 de julio de 2017. La votación se dividió en dos partes: mayoría de tres votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Norma Lucía Piña Hernández, en cuanto al fondo. Ausente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Mercedes Verónica Sánchez Miguez.

**"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.”

Consecuentemente, se determina que la excepción de falta de personalidad planteada por [REDACTED], deviene improcedente por lo que [REDACTED] sí tiene personalidad para comparecer en el presente juicio, de tal manera que se levanta la suspensión del procedimiento decretada mediante proveído de fecha tres de febrero de dos mil veintiséis, para continuar con el trámite del mismo. //  
//

III.- Se hace saber a las partes que en cumplimiento a los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 5 fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; para efectos de la versión pública de la presente sentencia se suprimirá información considerada como reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como: datos generales, sus bienes o posesiones, montos económicos que puedan poner en riesgo la seguridad de las partes y aquellos respecto de los cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral relacionada con el presente juicio. /

Por lo antes expuesto y fundado, es de resolverse; y se ////

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Se declara infundada e improcedente la excepción de falta de personalidad interpuesta por [REDACTED] [REDACTED] con el carácter de tercero llamado a juicio. /

**SEGUNDO.-** Se declara que [REDACTED] sí tiene personalidad para comparecer al juicio en que se actúa. ///////////////  
////////////////////////////////////

**TERCERO.-** Se levanta la suspensión del procedimiento decretada mediante proveído de fecha **tres de febrero de dos mil veintiséis**, por lo que deberá continuarse con la tramitación del mismo. ///////////////  
////////////////////////////////////

**CUARTO.-** Se hace saber a las partes que en cumplimiento a los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 5 fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; para efectos de la versión pública de la presente sentencia se suprimirá información considerada como reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como: datos generales, sus bienes o posesiones, montos económicos que puedan poner en riesgo la seguridad de las partes y aquellos respecto de los cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral relacionada con el presente juicio. /

**QUINTO.-**Notifíquese.///////////////  
////////////////////////////////////

Este documento es una versión pública de su original. Contiene únicamente información de acceso público, ya que se suprimió aquella que reúne los elementos para ser clasificada como confidencial o reservada. La finalidad de esta versión pública es garantizar el derecho de acceso a la información bajo el principio de máxima publicidad, además de proteger los datos personales y la información confidencial. Fundamentos jurídicos: Artículos 39, 69, 102, 103 y 120 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 59, 86, 99 y 104 de la Ley de Transparencia; Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el Estado de Baja California; artículos 25, 76 y 77 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como 6 y 76 de la Ley de Protección de Datos Personales para el Sector Público del Estado de Baja California.

Así, lo resolvió interlocutoriamente y firmó electrónicamente el C. JUEZ TERCERO DE LO CIVIL, LIC. OCTAVIO EDUARDO AVALOS LÓPEZ, ante su Secretario de Acuerdos LICENCIADO GUSTAVO BERNARDO DE JESÚS VIRAMONTES MENDOZA, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. //////////////////////////////////////

**EXP. 373/2025**

**SUM. DE DESAHUCIO  
INTER. INC. FALTA DE PERSONALIDAD II  
UN CUADERNO  
L'OEAL/L'MTLN/frr**

EN EL NUMERO **15,177** DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA **27 DE FEBRERO DEL 2026**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY.- CONSTE.-

EN **02 DE MARZO DEL 2026**, A LAS DOCE HORAS SURTIÓ SUS EFECTOS LA NOTIFICACIÓN ANTERIOR, PUBLICADA POR EL NÚMERO **15,177** DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA **27 DE FEBRERO DEL 2026**.- CONSTE.-