

**JUZGADO DE SEGUNDA INSTANCIA DE LO CIVIL.**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DIECISIETE DE \*\*YO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.**

**V I S T O S**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **883/2021**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

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

**1.-** Que por escrito presentado con fecha siete de julio del año dos mil veintiuno, comparecieron ante este juzgado [REDACTED] y [REDACTED] demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** en ejercicio de la acción de nulidad absoluta del **CONTRATO DE COMPRAVENTA de fecha 18 de julio de 2020**, a [REDACTED] fin de que mediante resolución definitiva se declare que:

*"A).- LA NULIDAD ABSOLUTA O DE PLENO DERECHO DEL INSTRUMENTO PRIVADO DENOMINADO CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CELEBRADO EN FECHA 18 DE JULIO DEL 2020 POR LOS C. [REDACTED], C. [REDACTED] (EN LA CALIDAD DE COMPRADORES) y EL C. [REDACTED] (CALIDAD DE VENDEDOR), el predio ubicado en LOTE NO. 23 \*\*NZANA 9-A COLONIA GRANJAS FAMILIARES, LA ESPERANZA, EN TIJUANA BAJA CALIFORNIA, DICHO LOTE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 206.662 METROS CUADRADOS.*

*B.- LA DEVOLUCIÓN DE LA CANTIDAD DE \$146,000.00 (Ciento cuarenta y seis mil) pesos moneda nacional por concepto de pago de enganche y mensualidades realizadas al C. [REDACTED] en los siguientes términos:*

- 1. 13 DE JULIO DEL 2020 cantidad abonada de \$20,000.00 (veinte mil) pesos moneda nacional por concepto de enganche.*
- 2. 18 DE JULIO DEL 2020 cantidad abonada de \$60,000.00 pesos (sesenta mil) pesos moneda nacional que cubre total de enganche especificado en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE*

*COMPRAVENTA firmado en mismo día.*

*3. 18 DE AGOSTO DEL 2020 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*4. 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2020 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*5. 17 DE OCTUBRE DEL 2020 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*6. 16 DE NOVIEMBRE DEL 2020 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*7. 19 DE DICIEMBRE DEL 2020 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*8. 17 DE ENERO DEL 2021 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*9. 20 DE FEBRERO DEL 2021 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*10. 21 DE \*\*RZO DEL 2020 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*11. 13 DE ABRIL DEL 2021 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*12. 15 DE \*\*YO DEL 2021 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*13. 20 DE JUNIO DEL 2021 pago de la cantidad de \$6,000.00 pesos (seis mil) pesos moneda nacional por concepto de mensualidad a la que acordaron las partes en INSTRUMENTO PRIVADO CONTRATO DE COMPRAVENTA al momento de la firma.*

*C.- La cantidad de \$20,500.00 (veinte mil quinientos) pesos moneda nacional por concepto de GASTOS generados para la mejora del predio ubicado LOTE NO. 23 \*\*NZANA 9-A COLONIA GRANJAS FAMILIARES, LA ESPERANZA, EN TIJUANA BAJA CALIFORNIA una vez que el suscrito tuvo posesión material del bien inmueble descrito de la*

*siguiente manera:*

*1.- La cantidad de \$11,200.00 (once mil doscientos) pesos moneda nacional por concepto de instalación de cerco de malla acónica y puerta corrediza.*

*2.- La cantidad de \$1,800.00 (mil ochocientos) pesos moneda nacional por los servicios de renta de carapila (retro excavadora)*

*3.- La cantidad de \$7,500.00 (siete mil quinientos) pesos moneda nacional por la compra de tierra para relleno el terreno y troques.*

*D).- El pago de Gastos y costas que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio."*

Manifestó como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables para terminar formulando las peticiones de estilo.

**2.-** Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, mediante proveído de fecha nueve de julio del año dos mil veintiuno (foja 36-37), se ordenó el emplazamiento de Ley a la parte enjuiciada al **C.** [REDACTED], a efecto de que produjeran contestación a la demanda incoada en su contra, cuestión que se cumplimentó en fecha diecisiete de septiembre del año dos mil veintiuno, visible a foja 41 de autos, mismos que compareció a dar contestación a la demanda y oponer excepciones y defensas mediante escrito que corre glosado a fojas 42-46 de autos, así también solicitó el llamamiento a juicio de los terceros [REDACTED]. [REDACTED] y [REDACTED] a fin de que les pare perjuicio la sentencia que se llegue a dictar en el presente; hecho que fue, tal y como se advierte de las diligencias actuariales de fechas ocho de febrero del dos mil veintidós, visibles a fojas 81 y 83 de autos; seguidamente, mediante proveído de fecha veintinueve de marzo del año dos mil veintidós (foja 85 de autos) se decretó la correspondiente rebeldía en que incurrieron los terceros llamados a juicio antes indicados, misma que se hizo valer con sus consecuencias legales, de tal forma que al haber quedado fijada la litis, en ese mismo proveído se ordenó la apertura del periodo probatorio por el termino de diez días a las partes, y notificación personal de dicho proveído.

De manera que los accionantes por conducto de su abogada procuradora se notificaron del proveído del uno de agosto del dos mil veintidós, obrante a foja 91 de autos, y mediante escrito visible a fojas 92-94 ofrecieron sus medios de convicción.

Ahora bien, no obstante que mediante auto del quince de septiembre del dos mil veintidós, visible a fojas 97-98 se le tuvo al pasivo procesal precluido su derecho para ofrecer pruebas, y fueron admitidas únicamente las ofertadas por la parte actora; posteriormente, por proveído del veinte del mes y año aludido al advertirse que se encontraba pendiente de cumplimentar el auto del veintinueve de marzo del dos mil veintidós, al pasivo procesal, se ordenó regularizar el procedimiento dejando sin efecto el auto antes indicado (quince de septiembre del dos mil veintidós), y en su lugar, se reservándose de acordar lo peticionado, hasta en tanto se dé cumplimiento a las notificaciones ordenadas por autos de fechas veintinueve de marzo y uno de agosto, ambos del año dos mil veintidós, lo que se constata a foja 99 de autos; hecho que fue, tal y como se advierte de la diligencia actuarial obrante a fojas 110 de autos, se le tuvo a la parte demandada, mediante escrito visible a fojas 114-117 ofrecieron sus pruebas, medios de convicción que fueron admitidos por auto de fecha treinta y uno de marzo del año dos mil veintitrés (foja 125-130 y se señaló fecha para el desahogo de las mismas, la cual tuvo verificativo en fecha ocho de junio del año dos mil veintitrés (fojas 143-144) y su continuación en fechas veinticinco de septiembre del año dos mil veintitrés (foja 175-183), y finalmente en fecha doce de enero del dos mil veinticuatro (foja 205) al concluirse con la etapa de desahogo de pruebas, se pasó a la fase de alegatos, para posteriormente citar a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I.-** Los artículos **81 y 277** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: *"...las sentencias deben ser*

*claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."; "...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...".*

**II.-** Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la tesis de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN \*\*TERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

***COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.*** *Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio*

necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absoluta, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

**CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN \*\*TERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.*

En mérito de lo anterior, se impone examinar: **Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso:** en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 y 154 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1,2 y 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedo demostrada *su legitimación activa y la pasiva de la parte reo en el juicio principal*; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

**Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia:** Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídico procesal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación de demanda de los enjuiciados, y que la vía procesal seleccionada por la enjuiciante fue la idónea, ya que en el juicio de mérito resulta procedente la vía ordinaria civil, quedando así satisfechos los presupuestos procesales que nos ocupa.

**III.-** Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación – es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella*, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justifico los elementos constitutivos de las acciones deducidas. Resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN \*\*TERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, enero de 2002, Pagina 1238, Tesis: VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

***SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.*** *El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.*

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN \*\*TERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

*Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.*

*Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo*

*Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.*

*Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.*

*Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona [REDACTED]. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: [REDACTED]. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.*

*Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.*

#### **IV.- ESTUDIO DE LA ACCION DE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

- Los artículos 8, 1717, 1718, 2098 y 2099 del Código Civil vigente en el Estado en su parte relativa establecen: Artículo 8.- "... **Los actos ejecutados contra el tenor de las Leyes prohibitivas o de interés público serán nulos**, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario..."; Artículo 1717.- "... Es ilícito el hecho que es contrario a las Leyes del orden público o a las buenas costumbres..."; Artículo 1718.- "... El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las Leyes de orden público ni a las buenas costumbres..."; **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...**"; Artículo 2099.- "... La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la Ley...".

Por su parte los numerales 2098, 2099, 2100, 2143 y 2144, a la letra dicen:

**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.

**Artículo 2099.-** La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la Ley.

**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. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

**Artículo 2143.-** Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

**Artículo 2144.-** La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el Título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

De tales preceptos legales se desprende que los elementos de procedencia de la acción de nulidad que se intenta son los siguientes:

a).- **La existencia del acto jurídico cuya nulidad se reclama;** b).- **El hecho en que se funda el acto fraudulento objeto del juicio, en el que se demuestre el ilegal actuar de quienes intervinieron en dicho acto.**

**V.-** En este contexto, tenemos que la parte actora, medularmente en su escrito de demandada narro literalmente lo siguiente lo que interesa y se transcriben a continuación:

" 1.- Que [REDACTED] y la C. [REDACTED] andaban en búsqueda de un terreno en redes sociales, percatándose de una publicación por parte del C. [REDACTED], demandado que le agenda una cita en su oficina inmobiliaria con domicilio ubicado en Av. Independencia número 1950-C, Colonia Independencia C.P. 22055 en Tijuana, Baja California, en fecha 13 de julio de 2020, mismo día que pactaron un enganche de \$80,000.00 (ochenta mil) pesos moneda nacional, realizando un anticipo de la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil) pesos moneda nacional, acreditando dicho pago con recibo de pago expedido en fecha 13 de Julio del 2020 en original, marcado como anexo... 2.- Que con fecha **18 de julio del 2000 los suscritos y el C. [REDACTED]**, realizan **INSTRUMENTO PRIVADO DENOMINADO CONTRATO DE COMPRA-VENTA** pactando el precio de \$280,000.00 (doscientos ochenta mil) pesos moneda nacional por el bien inmueble, haciendo entrega de ese mismo acto el C. [REDACTED] el resto de pago de enganche previo acuerdo entre las partes siendo este de la cantidad de \$60,000.00 (sesenta mil) pesos moneda nacional que hizo entrega a la firma del contrato acreditando este dicho con ORIGINAL DE CONTRATO DE COMPRAVENTA consistente en 6 fojas útiles escritas por uno solo de sus lados... 3.- Días posteriores a la firma del instrumento privado denominado contrato de compraventa se citaron Lote número 23 Manzana 9-A Colonia Granjas Familiares, La Esperanza, en Tijuana, Baja California, que cuenta con una superficie de 206.662 metros cuadrados para la entrega de la posesión material de dicho inmueble.

4.- En el documento basal específicamente en la cláusula 2 inciso b) pactaron entre las partes que los pagos mensuales para cubrir la totalidad del valor del predio sería por la cantidad de \$6,000.00 (seis mil) pesos moneda nacional pagaderos los días 18 de cada mes; iniciando con los pagos parciales a partir del día 18 de agosto del 2020, recibos que contienen firmas de los interesados y sello de la inmobiliaria descritos de los incisos a) al k), los cuales se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaren... 5.- En virtud de las condiciones en que se encontraba el bien inmueble materia de la compraventa, contrato el servicio de instalación de cerco para resguardar la propiedad, después de que limpiaron dicho predio... 6.- El 22 de junio del año dos mil veintiuno, se presentó en la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, para hacer el contrato del servicio de agua, donde le solicitaron por la clave catastral, no obstante que los canalizaron a Palacio Municipal, sin embargo no los pudieron ayudar en virtud que contaban con un contrato privado, por lo que los canalizaron al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda en el Estado de Baja California, misma que les informó que el propietario del terreno es la señora [REDACTED], lo que fue una sorpresa para los accionantes, ya que la hoy parte demandada siempre se ostentó como propietario del bien inmueble objeto de la compraventa, acudiendo a las oficinas de la inmobiliaria del pasivo procesal, quien les manifestó que todo estaba en orden, que no había de nada que preocuparse, que él se encargaría de la contratación del servicio de agua potable, pero que necesitaba que le firmaran una carta poder y le realizaran un pago de \$5,000.00 pesos (Cinco Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). 7.- Seguidamente acudieron a las instalaciones del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, solicitando información del predio en controversia, donde les informaron que el Lote 23 Manzana 9-A Colonia Granjas Familiares, La Esperanza, en Tijuana, Baja California, con una superficie de 206.662, objeto del documento basal, no es propietario el C. [REDACTED]... 8.- Motivo por el cual comparen ante esta Autoridad reclamando la NULIDAD DEL PRESENTE CONTRATO Y DEVOLUCION DE DINERO correspondiente al enganche y los pagos parciales del bien inmueble, por considerarse que se actuó con dolo y obteniendo un lucro de marea ilícita."

Por su parte el pasivo procesal [REDACTED]

[REDACTED], en resumen señaló:

"Que resultan improcedentes las prestaciones reclamadas por él accionante, por los argumentos que expondrá en la presente contestación.

En relación a la contestación de los hechos del 1 al 4 señaló que son ciertos; el 5 que no es un hecho propio; respecto al hecho 6, segundo párrafo afirmo que es parcialmente cierto, en lo relativo a que la parte contraria se constituyó en el domicilio donde se encontraban sus oficinas inmobiliarias, solicitando información del terreno que

*adquirieron del hoy demandado; pero que es falso que el bien inmueble materia de la presente Litis es propiedad de [REDACTED], que cuando estuvieron en sus oficinas les manifestó y reitero, lo declarado en el contrato de compraventa celebrado entre los contratantes, declaraciones PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA, que a la letra dicen:*

*PRIMERA: Las partes declaran ser mexicanas, mayores de edad, en pleno uso y goce de sus derechos civiles, por consecuencia, con capacidad para contratar y obligarse y así lo manifiestan firmando al margen del presente contrato.*

*SEGUNDO: Continúa declarando "El Vendedor" C. LIC. [REDACTED], que es propietario del inmueble identificado como lote de terreno número 23 de la manzana 9-A ubicado en la Colonia Granjas Familiares La Esperanza de esta ciudad de Tijuana, Baja California, mismo inmueble que cuenta con una superficie de 206.662 metros cuadrados.*

*TERCERO: Continúa declarando el "Vendedor", haber adquirido del C. [REDACTED], el inmueble descrito en la declaración que antecede, mediante un contrato de cesión de derechos, celebrado en fecha del día veintiséis de junio del año dos mil veinte.*

*CUARTA: Sigue declarando el "Vendedor", que el inmueble materia del presente acuerdo de voluntades se encuentra en fecha, sin construcción alguna, por ende, sin servicios públicos, ya sea de agua, luz, predial, y/o cualquier otro que pudiera existir.*

*Que dichas declaraciones fueron consentidas por los hoy actores mediante la estampa de su rubrica en el documento en el cual pretenden fundar su acción, que nunca se ha conducido con error, mala fe, toda vez que en el momento de celebración del contrato de referencia, era el propietario del inmueble objeto de dicho acuerdo de voluntades en virtud de una cesión de derechos otorgada en su favor el día veintiséis de junio del año dos mil veinte.*

*Respecto al hecho 7, sostiene que el bien inmueble materia de la operación de compraventa que se pretende nulificar, se encontraba inscrito dentro del Registro Público de la Propiedad y de Comercio a su nombre, en virtud del contrato de cesión de derechos celebrado en forma privada el día veintiséis de junio del año dos mil veinte, con el C. [REDACTED]; y que su causante previo a la cesión que realizó a su favor, había adquirido la propiedad de dicho bien inmueble mediante cesión de derechos otorgada a su favor por el Sr. [REDACTED], mismo que a su vez adquirió de la C. [REDACTED] mediante contrato de compraventa de fecha tres de enero del dos mil veinte, quien a su vez lo adquirió de GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; exhibiendo los contratos traslativos de dominio que refirió con antelación; y en lo referente al hecho 8, afirma que es falso, toda vez que el suscrito jamás ha actuado con dolo, ni de mala fe, en virtud que el bien inmueble vendido era de su propiedad al momento que celebró el contrato base de la acción."*

En relación a [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], **terceros llamados a juicio**, fueron omisos en comparecer a juicio, razón por la cual se le decretó la correspondiente rebeldía, ello por auto de fecha veintinueve de marzo del año dos mil veintidós (fojas 85-86 de autos).

**VI.-** En este orden de ideas, en relación al primero de los elementos de la acción, consistente en **la existencia del acto jurídico cuya nulidad se reclama**, la parte actora en su escrito de demanda al respecto expone:

*"Que [REDACTED] y la C. [REDACTED] andaban en búsqueda de un terreno en redes sociales, percatándose de una publicación por parte del C. [REDACTED], demandado que le agenda una cita en su oficina inmobiliaria con domicilio ubicado en Av. Independencia número 1950-C, Colonia Independencia C.P. 22055 en Tijuana, Baja California, en fecha 13 de julio de 2020, mismo día que pactaron un enganche de \$80,000.00 (ochenta mil) pesos moneda nacional, realizando un anticipo de la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil) pesos moneda nacional, acreditando dicho pago con recibo de pago expedido en fecha 13 de Julio del 2020 en original, marcado como anexo... 2.- Que con fecha **18 de julio del 2000 los suscritos y el C. [REDACTED]**, realizan **INSTRUMENTO PRIVADO DENOMINADO CONTRATO DE COMPRA-VENTA** pactando el precio de \$280,000.00 (doscientos ochenta mil) pesos moneda nacional por el bien inmueble, haciendo entrega de ese mismo acto el C. [REDACTED] el resto de pago de enganche previo acuerdo entre las partes siendo este de la cantidad de \$60,000.00 (sesenta mil) pesos moneda nacional que hizo entrega a la firma del contrato acreditando este dicho con ORIGINAL DE CONTRATO DE COMPRAVENTA consistente en 6 fojas útiles escritas por uno solo de sus lados. Días posteriores a la firma del instrumento privado denominado contrato de compraventa se citaron Lote número 23 Manzana 9-A Colonia Granjas Familiares, La Esperanza, en Tijuana, Baja California, que cuenta con una superficie de 206.662 metros cuadrados para la entrega de la posesión material de dicho inmueble..."*

Exhibiendo al efecto con su escrito inicial de demanda **contrato privado de compraventa de fecha dieciocho de julio del dos mil veinte**, celebrado por el Licenciado [REDACTED] [REDACTED], **como vendedor** con los señores [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], **con el carácter de**

**compradores**, sujetándose a las siguientes declaraciones y clausulas:

**Primera:** *Las partes declaran ser mexicanas, mayores de edad, en pleno uso y goce de sus derechos civiles, por consecuencia, con capacidad para contratar y obligarse y así lo manifiestan firmando al margen del presente contrato.*

**SEGUNDO:** *Continúa declarando "El Vendedor" C. LIC. [REDACTED], que es propietario del inmueble identificado como lote de terreno número 23 de la manzana 9-A ubicado en la Colonia Granjas Familiares La Esperanza de esta ciudad de Tijuana, Baja California, mismo inmueble que cuenta con una superficie de 206.662 metros cuadrados.*

**TERCERO:** *Continúa declarando el "Vendedor", haber adquirido del C. [REDACTED], el inmueble descrito en la declaración que antecede, mediante un contrato de cesión de derechos, celebrado en fecha del día veintiséis de junio del año dos mil veinte.*

**CUARTA:** *Sigue declarando el "Vendedor", que el inmueble materia del presente acuerdo de voluntades se encuentra en fecha, sin construcción alguna, por ende, sin servicios públicos, ya sea de agua, luz, predial, y/o cualquier otro que pudiera existir.*

**QUINTA:** *Así mismo, declaran "Los Compradores", que conocen físicamente el terreno materia de este contrato de compraventa y es su voluntad adquirirlo con fondos económicos propios, en los términos y bajo las condiciones establecidas en este contrato.*

Documental Privada que contiene los derechos y obligaciones reciprocas que las partes se impusieron, mismo que no fue objetado por la parte demandada en cuanto a su firma y contenido; contrario a ello, al dar contestación al hecho segundo, reconoció la celebración del contrato base de la acción, por ende, de conformidad con los artículos 330, 400 y 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le concede valor y eficacia probatoria plena, y se tiene por acreditado el primer elemento constitutivo de la acción en análisis, consistente en **la existencia del acto jurídico cuya nulidad se**

**reclama.**

**VII.-** Respecto al segundo de los elementos constitutivos de la acción, consistente en el hecho en que se funda el acto fraudulento objeto del juicio, en el que se demuestre el ilegal actuar de quienes intervinieron en dicho acto; por lo que se procede a su análisis y en este contexto, tenemos que la parte actora funda su interés jurídico en los siguientes hechos:

"...2.- Que con fecha 18 de julio del 2000 los suscritos y el C. [REDACTED], realizan INSTRUMENTO PRIVADO DENOMINADO CONTRATO DE COMPRA-VENTA pactando el precio de \$280,000.00 (doscientos ochenta mil) pesos moneda nacional por el bien inmueble, haciendo entrega de ese mismo acto el C. [REDACTED] el resto de pago de enganche previo acuerdo entre las partes siendo este de la cantidad de \$60,000.00 (sesenta mil) pesos moneda nacional que hizo entrega a la firma del contrato acreditando este dicho con ORIGINAL DE CONTRATO DE COMPRAVENTA consistente en 6 fojas útiles escritas por uno solo de sus lados. Días posteriores a la firma del instrumento privado denominado contrato de compraventa se citaron Lote número 23 Manzana 9-A Colonia Granjas Familiares, La Esperanza, en Tijuana, Baja California, que cuenta con una superficie de 206.662 metros cuadrados para la entrega de la posesión material de dicho inmueble. 6.- El 22 de junio del año dos mil veintiuno, se presentó en la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, para hacer el contrato del servicio de agua, donde le solicitaron por la clave catastral, no obstante que los canalizaron a Palacio Municipal, sin embargo no los pudieron ayudar en virtud que contaban con un contrato privado, por lo que los canalizaron al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda en el Estado de Baja California, misma que les informó que el propietario del terreno es la señora [REDACTED]... 7.- Seguidamente acudieron a las instalaciones del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, solicitando información del predio en controversia, donde les informaron que el Lote 23 Manzana 9-A Colonia Granjas Familiares, La Esperanza, en Tijuana, Baja California, con una superficie de 206.662, objeto del documento basal, no es propietario el C. [REDACTED]..."

La parte demandada por su parte, señaló:

"... 7.- Que el bien inmueble materia de la operación de compraventa que se pretende nulificar, **se encontraba inscrito dentro del Registro Público de la Propiedad y de Comercio a su nombre**, en virtud del contrato de cesión de derechos celebrado en forma

*privada el día veintiséis de junio del año dos mil veinte, con el C. [REDACTED]; y que su causante previo a la cesión que realizó a su favor, había adquirido la propiedad de dicho bien inmueble mediante cesión de derechos otorgada a su favor por el Sr. [REDACTED], mismo que a su vez adquirió de la C. [REDACTED] mediante contrato de compraventa de fecha tres de enero del dos mil veinte, quien a su vez lo adquirió de GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; exhibiendo los contratos traslativos de dominio que refirió con antelación. Así pues, en cuanto al hecho 8, afirma que es falso, toda vez que el suscrito jamás ha actuado con dolo, ni de mala fe, en virtud que el bien inmueble vendido era de su propiedad al momento que celebró el contrato base de la acción.”*

Al respecto la parte actora ofreció como medio de prueba informes de autoridad a cargo del [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, donde al producir contestación a los oficios números 5385/2023 y 5549/2023 girados por esta autoridad, respectivamente informaron lo siguiente:

a) [REDACTED], después de realizar una búsqueda y verificación de información en los archivos se hace del conocimiento que **no se encontró ningún antecedente o registró a nombre de [REDACTED].**

b) **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad**, que se realizó una búsqueda en el sistema integral de dicha autoridad (SIRP-WEB), del cual informo que el inmueble identificado como lote 23 manzana 9-A de la Colonia Granjas Familiares la Esperanza de esta ciudad, **no se encontró registrado en la oficina administrativa.** De lo que se concluye que el demandado [REDACTED], **no es o ha sido propietario de dicho inmueble.**

Informes de autoridad que de conformidad con los artículos 285 fracción II, 318, 319 y 404 del Código Procesal Civil, se le concede valor y eficacia probatoria plena; en consecuencia, se acredita que el

**vendedor hoy demandada, no era propietario del bien inmueble objeto de Litis**, y por lo tanto resultando improcedentes los argumentos de la parte demandada al dar contestación al hecho séptimo, donde *"sostiene que el bien inmueble materia de la operación de compraventa que se pretende nulificar, se encontraba inscrito dentro del Registro Público de la Propiedad y de Comercio a su nombre..."*; toda vez que de los informes de autoridad en cita, se evidencia que la hoy parte demandada, no tenía la propiedad del predio materia del documento basal.

Así pues, la parte actora dentro de los hechos de su escrito de demanda expone lo siguiente:

*"6.- El 22 de junio del año dos mil veintiuno, se presentó en la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, para hacer el contrato del servicio de agua, donde le solicitaron por la clave catastral, no obstante que los canalizaron a Palacio Municipal, sin embargo no los pudieron ayudar en virtud que contaban con un contrato privado, por lo que los canalizaron al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda en el Estado de Baja California, misma que **le informó que el propietario del terreno es la señora [REDACTED]**, lo que fue una sorpresa para los accionantes, ya que la hoy parte demandada siempre se ostentó como propietario del bien inmueble objeto de la compraventa, acudiendo a las oficinas de la inmobiliaria del pasivo procesal, quien les manifestó que todo estaba en orden, que no había de nada que preocuparse, que él se encargaría de la contratación del servicio de agua potable, pero que necesitaba que le firmaran una carta poder y le realizaran un pago de \$5,000.00 pesos (Cinco Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). 7.- Seguidamente **acudieron a las instalaciones del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, solicitando información del predio en controversia, donde les informaron que el Lote 23 Manzana 9-A Colonia Granjas Familiares, La Esperanza, en Tijuana, Baja California, con una superficie de 206.662, objeto del documento basal, no es propietario el C. [REDACTED]**... 8.- Motivo por el cual comparen ante esta Autoridad reclamando la NULIDAD DEL PRESENTE CONTRATO Y DEVOLUCION DE DINERO correspondiente al enganche y los pagos parciales del bien inmueble, por considerarse que se actuó con dolo y obteniendo un lucro de marea ilícita."*

Al respecto tenemos que la parte actora exhibió el contrato de compraventa celebrado en fecha dieciocho de julio del dos mil veinte, con el [REDACTED] como vendedor, con [REDACTED]

██████████ y ██████████, con el carácter de compradores, respecto del bien inmueble que se identifica como Lote de terreno número 23 de la Manzana 9-A ubicado en la Colonia Granjas Familiares La Esperanza de esta ciudad, con una superficie de 206.662 metros cuadrados, visible a fojas 11-14 de autos, documental pública que ya fue valorado con antelación.

Por lo que el pasivo procesal en su defensa sostiene que:

*"es falso que el bien inmueble materia de la presente Litis es propiedad de ██████████, que cuando estuvieron en sus oficinas les manifestó y reitero, lo declarado en el contrato de compraventa celebrado entre los contratantes, declaraciones PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA, que a la letra dicen:*

*PRIMERA: Las partes declaran ser mexicanas, mayores de edad, en pleno uso y goce de sus derechos civiles, por consecuencia, con capacidad para contratar y obligarse y así lo manifiestan firmando al margen del presente contrato.*

*SEGUNDO: Continúa declarando "El Vendedor" C. LIC. ██████████, que es propietario del inmueble identificado como lote de terreno número 23 de la manzana 9-A ubicado en la Colonia Granjas Familiares La Esperanza de esta ciudad de Tijuana, Baja California, mismo inmueble que cuenta con una superficie de 206.662 metros cuadrados.*

*TERCERO: Continúa declarando el "Vendedor", haber adquirido del C. ██████████, el inmueble descrito en la declaración que antecede, mediante un contrato de cesión de derechos, celebrado en fecha del día veintiséis de junio del año dos mil veinte.*

*CUARTA: Sigue declarando el "Vendedor", que el inmueble materia del presente acuerdo de voluntades se encuentra en fecha, sin construcción alguna, por ende, sin servicios públicos, ya sea de agua, luz, predial, y/o cualquier otro que pudiera existir.*

*Que dichas declaraciones fueron consentidas por los hoy actores mediante la estampa de su rúbrica en el documento en el cual pretenden fundar su acción, que nunca se ha conducido con error, mala fe, toda vez que en el momento de celebración del contrato de referencia, **era el propietario del inmueble objeto de dicho acuerdo de voluntades en virtud de una cesión de derechos otorgada en su favor el día veintiséis de junio del año dos mil veinte. Respecto al hecho 7, sostiene que el bien inmueble materia de la operación de compraventa que se pretende nulificar, se encontraba inscrito dentro del Registro Público de la Propiedad y de Comercio a su nombre, en virtud del contrato de cesión de derechos celebrado en forma privada el día***

**veintiséis de junio del año dos mil veinte, con el C. [REDACTED]; y que su causante previo a la cesión que realizó a su favor, había adquirido la propiedad de dicho bien inmueble mediante cesión de derechos otorgada a su favor por el Sr. [REDACTED], mismo que a su vez adquirió de la C. [REDACTED] mediante contrato de compraventa de fecha tres de enero del dos mil veinte, quien a su vez lo adquirió de GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; exhibiendo los contratos traslativos de dominio que refirió con antelación; y en lo referente al hecho 8, afirma que es falso, toda vez que el suscrito jamás ha actuado con dolo, ni de mala fe, en virtud que el bien inmueble vendido era de su propiedad al momento que celebró el contrato base de la acción."**

Exhibiendo al efecto el contrato de compraventa celebrado el dieciocho de julio del dos mil veinte, mismo que ya fue valorado con antelación, el cual constituye el documento fundatorio de la acción.

Así también, exhibió **contrato de compraventa de fecha tres de enero del dos mil veinte**, celebrado entre [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED], con el carácter de **vendedora**, y por otra parte [REDACTED], como **compradora**, respecto al Lote **23** de la Manzana **9-A**, de la Colonia **Granjas Familiares La Esperanza** de esta ciudad, obrante a fojas 54-54; **contrato de cesión de derechos de fecha veintiséis de junio del dos mil veinte**, celebrado por [REDACTED] con el consentimiento de [REDACTED] [REDACTED], con el carácter de **cedente**, y por otra parte [REDACTED], como **cesionario**, respecto al Lote **23** de la Manzana **9-A**, de la Colonia **Granjas Familiares La Esperanza** de esta ciudad, con una superficie de 206.662 metros cuadrados, obrante a fojas 59-63; y una copia simple de la cesión de derechos de fecha once de octubre del dos mil seis, celebrado por Ofelia López Moreno como cedente, con [REDACTED]. [REDACTED], como cesionaria, visible a foja 65 de autos.

Actos jurídicos que en ellos se consigna, y respecto del cual la parte accionante arguye que el bien inmueble materia de Litis, no es propiedad de la parte demandada, y por lo tanto el contrato de compraventa fundatorio de la acción tilda de nulo.

En razón de lo anterior tenemos que Las documentales **privadas**

**provenientes de terceros carecen de valor probatorio pleno**, por lo que su perfeccionamiento requiere el **reconocimiento a cargo de su suscriptor, con la finalidad de otorgar eficacia probatoria a los documentos privados y evitar actos fraudulentos o dolosos en perjuicio de terceras personas**. La fecha cierta es un requisito exigible respecto de los documentos privados que se presentan a la autoridad judicial, tal y como se asentó en líneas que anteceden, lo que tiene sustento en las siguientes tesis que a la letra dicen:

*Registro digital: 209727*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Octava Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: XX. 398 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Diciembre de 1994, página 371*

*Tipo: Aislada*

***DONACION DE BIENES RAICES. REQUISITOS QUE SON NECESARIOS PARA QUE SURTA EFECTOS CONTRA TERCEROS LA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE CHIAPAS).***

*Tratándose de donaciones cuando en ellas se comprenden bienes raíces, deben hacerse en la forma que para su venta exige la ley (artículo 2319 del Código Civil para el estado) y que este último tipo de operaciones (venta) puede efectuarse a través de un documento privado; pero para que surta efectos contra terceros, es necesario que obre en escritura o en su caso el documento privado se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad (artículos 2294, 2296 y 2975 de la ley sustantiva civil) o cuando menos sea de fecha cierta; por tanto, si el documento privado que contiene el contrato de donación fue objetado y adolece de los requisitos antes mencionados, éste carece de valor probatorio y no se surte contra terceros.*

***TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.***

*Amparo directo 531/94. Francisco Javier Arrocha Sosa, apoderado de Esperanza Murillo de López Esqueda. 27 de septiembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Ronay de Jesús Estrada Solís.*

*Registro digital: 228373*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Octava Época*

*Materias(s): Civil*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 305*

*Tipo: Aislada*

### **DOCUMENTOS, VALOR PROBATORIO Y FUERZA OBLIGATORIA DE LOS.**

*Debe distinguirse entre el valor probatorio y la fuerza obligatoria de un documento. El primero es variable conforme a la clase de documento (público, privado, auténtico o no auténtico) y opera en cuanto al hecho de haberse otorgado o creado y respecto de las declaraciones que en él se consignen, pudiendo hacer fe entre las partes e incluso respecto de terceros. En cambio, la fuerza obligatoria del documento consiste en la vinculación jurídica que se deduce del acto o contrato que contiene y que opera únicamente entre las partes contratantes y sus sucesores o causahabientes, sin que se extienda a terceros, a quienes no cabe exigirles el cumplimiento de obligaciones derivadas de un acto o contrato al que son ajenos. Por esta razón, aunque el documento en el que se consigna un contrato, por no haber sido objetado, pueda hacer prueba frente a terceros, ello no implica que estos deban soportar los efectos jurídicos del contrato en el que no fueron parte, al grado de considerarlos también como obligados.*

### **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.**

*Amparo directo 592/88. Aceros Monterrey, S. A. 25 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Leandro Fernández Castillo. Secretario: Abraham S. Marcos Valdés.*

*Registro digital: 225045*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Octava Época*

*Materias(s): Civil*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VI, Segunda Parte-2, Julio-Diciembre de 1990, página 522*

*Tipo: Aislada*

### **DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE TERCEROS. VALOR PROBATORIO DE LOS QUE CONSIGNAN UN ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO.**

*La fuerza de convicción del documento privado que contiene un acto traslativo de dominio, no abarca la fecha del documento, es decir, la eficacia probatoria que al documento le corresponda en atención a su calidad de privado, no se extiende a tener por demostrada la fecha que en él se consigna, para el efecto de tenerla como cierta con relación a terceras personas que no hayan intervenido, puesto que si fuera así, bastaría con que al redactar las mismas partes el documento antedataran la fecha, para pretender que la transmisión fue anterior y desconocer los derechos adquiridos por un tercero. El documento privado que contiene un contrato o acto traslativo de dominio, puede producir efectos contra*

*terceros solamente desde que su fecha deba tenerse por cierta, lo que acontece a partir del día en que se incorpore o inscriba en un registro público; desde la muerte de cualquiera de los que firmaron, o desde la fecha en que el documento se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.*

## *SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.*

*Amparo directo 510/89. Juan José Alvarado Alvarez. 28 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Leandro Fernández Castillo. Secretario: Abraham S. Marcos Valdés.*

En ese contexto tenemos que al no haber acreditado la fecha cierta de las documentales privadas antes indicadas con las que la parte demandada pretende sustentar la propiedad del bien inmueble materia de Litis, no se les concede valor probatorio, de conformidad con el artículo 404 del Código Procesal Civil, por ende, se tiene por acreditado el segundo elemento.

No obstante lo anterior, se procederá al estudio de las diversas excepciones opuestas por el pasivo procesal a fin de dilucidar si con ellas logran destruir la acción, las cuales denominó: ***Excepción de falta de acción y de Derecho, Sine Actioni Agis***, las cuales serán estudiadas en su conjunto por la íntima relación que guardan entre sí, donde arguyó que *la parte actora han incumplido con lo establecido en el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles, aplicado a contrario sensu, dispositivo que establece que para el ejercicio de las acciones se requiere: la existencia de un derecho; la violación de un derecho; la capacidad para ejercitar la acción derivada de ese derecho; y el interés jurídico de la parte actora para deducir dicha acción.* Así también se señala que la defensa *sine actione agis, no es otra cosa que la negación del derecho ejercitado, genera negar la demanda y arrojar la carga de la prueba al actor, y obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.*

Argumentos que resultan improcedentes, ya que no es otra cosa que la negación del derecho ejercitado, produciendo el efecto de arrojar la carga de la prueba a los actores, y en virtud de que estos cumplieron con la obligación procesal que le impone el artículo 277 de

la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, en tal virtud demostrando ser los titulares del derecho cuestionado, y quien se defienden, efectivamente tiene el deber jurídico frente a su titular, como ha quedado acreditado con las pruebas aportadas por los activos procesales al sumario ya valoradas en el estudio de la acción; aunado a lo anterior tenemos que se ha emitido Jurisprudencia en el sentido de que la defensa de carencia de acción o *sine actione agis*, no constituye propiamente hablando una excepción, sino que solo es la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea el de arrojar la carga de la prueba al actor, **excepciones que se reitera resulta improcedentes** en el caso en estudio, ya que como quedo anteriormente asentado, los actores acreditaron todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada y hechos en que se fundan. Resulta aplicable la **Jurisprudencia** identificada bajo rubro y texto que a la letra establece:

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 54, Junio de 1992

Tesis: VI. 2o. J/203

Página: 62

**SINE ACTIONE AGIS.** La defensa de carencia de acción o *sine actione agis*, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. *Sine actione agis* no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

En razón de lo anterior, al haber quedado acreditado que conforme a lo dispuesto por el artículo 2144 del Código Civil vigente en el Estado, que establece que "*la venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo*

*o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el Título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe*". En razón de ello, y ante la ausencia del objeto del contrato de tilda de nulo los accionantes, arroja la nulidad de dicho acto jurídico, en razón que ante la falta de ese requisito esencial trae como consecuencia la nulidad absoluta del contrato de compraventa de fecha **18 de julio de mil veinte**, en el cual se asienta en el mismo, que fue celebrado por una parte por [REDACTED] y para los efectos de dicho contrato se les denomino "la vendedora" y por una segunda parte por [REDACTED] y [REDACTED], quien en lo sucesivo y para los efectos de ese contrato se les denomino "los compradores", respecto del lote de terreno número 23 de la manzana 9-A ubicado en la colonia Granjas Familiares La Esperanza de esta ciudad, con una superficie de 206.662 metros cuadrados, por lo que en consecuencia de la nulidad del citado contrato, el mismo **Lote 23 de la Manzana 9-A de la Colonia Granjas Familiares La Esperanza de esta ciudad**, deja de producir efectos jurídicos y -como consecuencia de ello- la nulidad absoluta y destrucción retroactiva de todos los efectos y consecuencias legales del acto jurídico afectado de nulidad, por lo que hace a la superficie indicada.

Por otro lado y aconteciendo que la parte actora y demandada, en el capítulo de pruebas, oferto diversos medios de prueba, con independencia del valor probatorio que se les pudiera atribuir a tales probanzas, devienen ineficaces en razón de la naturaleza de la acción ejercitada.

Así también, deberá condenarse también al pasivo procesal [REDACTED], por la entrega de las mensualidades y enganche pagado por la parte actora [REDACTED] y [REDACTED], relativas al precio del inmueble materia del contrato de compraventa base de la acción, dando la cantidad total de **\$146,000.00 pesos (ciento cuarenta y seis mil pesos 00/100 moneda nacional)**, así como el pago de la

cantidad de **\$11,200.00 pesos (veinte mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional)** por concepto de gastos generados lo que fue acreditado únicamente con el recibo exhibido por el accionante, visibles a foja 28; de igual forma, se deberá CONDENAR en su oportunidad a la parte demandada [REDACTED] al PAGO de los **INTERESES LEGALES** que haya generado la cantidad entregada por [REDACTED] y [REDACTED], que en ejecución de sentencia se cuantifiquen y justifiquen; intereses que se deberán computar desde las fechas de su entrega a la actora hasta su total pago y liquidación.

Bajo ese orden, deberá condenarse a la parte actora al PAGO a favor de la parte demandada por el **USO** del inmueble materia de la nulidad, **de un alquiler o renta** que se computará desde el día en que se dio posesión al demandado hasta el día que se haga la restitución física y jurídica del mismo, y que en ejecución de sentencia deberán fijar peritos en la materia; lo anterior con fundamento por *analogía* el artículo 2185 del Código Civil del Estado que a la letra dice:

**ARTICULO 2185.-** "Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador **deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.**

*El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.*

*Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas."*

Lo anterior no obstante que la parte demandada en el presente juicio no hubiere comparecido o formulado petición alguna durante el juicio, toda vez que la restitución mutua de las prestaciones que los contratantes se hubieren hecho, son de orden público, irrenunciables, ya que ellos son resultado lógico del contrato, y como tal, el suscrito juzgador, tiene la obligación de hacer pronunciamiento, lo hayan

reclamado las partes o no; Resultando aplicable por *analogía* la Tesis Jurisprudencial de la Novena Época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la federación y su Gaceta en Tomo: XIV, Agosto de 2001; Tesis: 1ª. LXXXI/2001 Página: 170; Misma que al rubro y texto estatuye:

**COMPRAVENTA. EL ARTÍCULO 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE PREVÉ LA RESTITUCIÓN DE PRESTACIONES EN CASO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, NO TRANSGREDE LA GARANTÍA DE IGUALDAD PREVISTA EN EL ARTÍCULO 13 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.**

*Si se toma en consideración que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido reiteradamente el criterio de que la garantía de igualdad contenida en el artículo 13 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ha de entenderse en el sentido de que la ley debe ser de aplicación general y abstracta, lo que implica que debe ser aplicada a todos los casos que se encuentran comprendidos dentro de la hipótesis normativa, sin distinción de persona alguna, resulta inconcuso que el artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal al disponer que en caso de rescisión de un contrato de compraventa, ambas partes deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, de manera tal que el comprador debe devolver la cosa y el vendedor el dinero recibido, además de que el primero debe pagar un alquiler o renta fijada por los peritos, así como una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa, también fijada por peritos, mientras que el segundo, cuando haya recibido parte del precio, debe pagar los intereses legales por la cantidad recibida, no transgrede la garantía de referencia. Ello es así, porque el precepto últimamente citado establece una regulación abstracta y general para todas las personas que se encuentran en la misma hipótesis que prevé, y que permanece después de cada aplicación para todos los casos idénticos al que previene, en tanto no sea reformada o abrogada, es decir, en caso de rescisión de un contrato de compraventa, en cuanto a la devolución de prestaciones, se aplicará lo dispuesto en el referido artículo 2311, sin establecer distinción en cuanto a persona o grupo de personas en particular, subsistiendo dicho precepto para los casos subsecuentes. Además, el hecho de que el mencionado artículo 2311 establezca que adicionalmente a la devolución de la cosa y al pago del alquiler por el uso y disfrute de ella, el comprador debe pagar una indemnización por el deterioro del inmueble, y el vendedor, aparte de devolver el dinero recibido, sólo debe pagar el interés correspondiente, no provoca desigualdad alguna, pues únicamente se trata de prestaciones accesorias a la naturaleza de la cosa, en virtud de que es justo que se pague una renta o alquiler por el uso de la cosa y que cuando dicho uso sea inadecuado, se cubra la indemnización correspondiente, como también resulta justo que se efectúe el pago de intereses legales por el dinero recibido, ya que quien lo recibe obtiene un beneficio derivado de la liquidez que ello le genera, sin que se pueda prever en dicho caso el pago de indemnización alguna, pues a diferencia del bien objeto de la compraventa, el dinero no se deteriora, sino que sólo se devalúa, lo que se compensa con el pago de los intereses.*

1a. LXXXI/2001

*Amparo directo en revisión 1235/99. José Ramón Uribe Maytorena y otra. 17 de abril de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.*

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Agosto de 2001. Pág. 170. **Tesis Aislada.**

**VII.-** Al advertirse que debe decretarse la restitución de las prestaciones que mutuamente se hizo la contratante, en la forma y términos a que se refiere el artículo 2185 de la Ley Sustantiva Civil, se observa que existen condenas recíprocas por lo que a ambas partes se les debe de conceder el mismo término para que cumplan en forma voluntaria con las condenas que se les impongan, y en acatamiento a los principios fundamentales que rigen las obligaciones recíprocas, en cuanto a los efectos que deben de ser inherentes a su naturaleza jurídica, siendo uno de ellos el consistente en que a su cumplimiento deben extinguirse al mismo tiempo las obligaciones pendientes, lo que se traduce en que en las obligaciones recíprocas sólo el que cumple con su obligación o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le incumbe, regla que se desprende del artículo 1824 del Código Civil del Estado, que se finca sobre el presupuesto de las obligaciones que las partes deben realizarse simultáneamente, tal y como debe acontecer en la especie, ya que existen condenas recíprocas que llevan consigo obligaciones que deben de realizarse simultáneamente, atendiendo al principio de equidad e imparcialidad entre las partes, ya que no sería justo ni equitativo que se proceda a la ejecución de la sentencia respecto a la condena que le fue impuesta a una de las partes, sin que la contraria haya cumplido con lo que se le condenó, pues de despacharse la ejecución en esos términos no existiría igualdad procesal ni la imparcialidad que debe de existir en el procedimiento civil, y se estaría actuando en contra de los principios fundamentales que rigen las obligaciones recíprocas que se derivan del precepto legal citado, razón por la cual se debe condicionar la ejecución de la sentencia hasta en tanto cause ejecutoria, transcurra el tiempo que se les concede para que le den cumplimiento voluntario; y quien la solicite haya cumplido previamente con las condenas que se le impusieron, esto es, las partes quedan vinculadas al cumplimiento de sus obligaciones vencidas hasta la fecha en que su contraria cumpla con las obligaciones a su cargo materia de condena. Al respecto se cita como aplicable la siguiente jurisprudencia:

Octava Época.

*Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN \*\*TERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Fuente: Apéndice de 1995.*

*Tomo: Tomo IV, Parte TCC.*

*Tesis: 561.*

*Página: 403.*

**MORA EN LAS OBLIGACIONES. PRESTACIONES NO SIMULTÁNEAS.** *La regla relativa a que en las obligaciones bilaterales o recíprocas sólo el que cumple con su obligación o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le incumbe, que se desprende del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, se finca sobre el supuesto de que las obligaciones de las partes deban realizarse simultáneamente, ya que en esa hipótesis ninguno de los obligados incurre en mora mientras no efectúe el otro lo que le corresponde, puesto que se comprometió a cambio de lo que ofreció la otra parte, de modo que no le es exigible su deber entre tanto no reciba la prestación a que tiene derecho; pero esa regla no es aplicable cuando no se da el supuesto sobre el que descansa, por haberse pactado que una parte cumpliría primero y otra después, como cuando se fija una fecha para lo uno y otra posterior para lo otro, en razón de que, en este caso, el que incumple inicialmente sí incurre en mora, es decir, en un verdadero incumplimiento culpable, puesto que no se comprometió a cambio de que el otro efectuara lo propio al mismo tiempo, de manera que el perjudicado con el primer incumplimiento sí tiene derecho y acción para reclamar a la otra parte la ejecución de lo que le atañe, aunque no se lleve a cabo lo que se comprometió para un tiempo posterior, ya que éste no incurre en mora ni le es exigible su obligación mientras no reciba la prestación debida. Sin embargo, para acatar en sus términos los principios fundamentales que rigen a las obligaciones recíprocas, en cuanto a los efectos que deben ser inherentes a su naturaleza jurídica, cuando se condene judicialmente al cumplimiento de la prestación materia del juicio, debe establecerse en la sentencia que el actor queda vinculado al cumplimiento de sus obligaciones vencidas hasta la fecha en que se cumpla o ejecute el fallo, pues sólo así se respetará cabalmente, en lo que esto es posible, el principio de autonomía de la voluntad de las partes y el efecto propio de las obligaciones recíprocas, relativo a que su cumplimiento debe extinguir al mismo tiempo las obligaciones pendientes; esto sin menoscabo, en su caso de la condena al pago de daños y perjuicios ocasionados por la mora del que primero desatendió injustificadamente lo pactado.*

**IX.- COSTAS.-** Con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la parte demandada a pagarle a la accionante los gastos y costas del juicio que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1, 2, 22, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 82, 86, 144, 157, y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se,

## **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** En la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED] y [REDACTED]

██████████ probaron los elementos constitutivos de su acción y hechos en que los sustentan, y la parte demandada ██████████ ██████████, **no acredito sus excepciones.**

**SEGUNDO.-** Se declara la **NULIDAD ABSOLUTA** del contrato de compraventa, con fecha **18 de julio de 2020**, que se asienta en el mismo celebraron por una parte por ██████████ ██████████ y para los efectos de dicho contrato se les denomino "la vendedora" y por una segunda parte por ██████████ ██████████ y ██████████ ██████████, quien en lo sucesivo y para los efectos de ese contrato se les denomino "los compradores", respecto del lote de terreno número 23 de la manzana 9-A ubicado en la colonia Granjas Familiares La Esperanza de esta ciudad, con una superficie de 206.662 metros cuadrados.

**TERCERO.-** Como consecuencia de los resolutiveos que preceden, dicho contrato de compraventa de fecha **18 de julio de 2020**, que se asienta en el mismo celebraron por una parte por ██████████ ██████████ y para los efectos de dicho contrato se les denomino "la vendedora" y por una segunda parte por ██████████ ██████████ y ██████████ ██████████, con el carácter de "compradora", deja de producir efectos jurídicos; y como consecuencia de ello se decreta la nulidad absoluta y destrucción retroactiva de todos los efectos y consecuencias legales del mismo del acto jurídico afectado de nulidad.

**CUARTO.-** La presente sentencia deberá producir acción y excepción contra de los Terceros Llamados a Juicio ██████████ ██████████ ██████████ y ██████████ ██████████, de acuerdo a lo establecido por el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**QUINTO.-** Se condena a la parte demandada ██████████ ██████████ ██████████, por la entrega de las mensualidades y enganche pagado por la parte actora ██████████ ██████████ y ██████████ ██████████, relativas al precio del inmueble

materia del contrato de compraventa base de la acción, dando la cantidad total de **\$146,000.00 pesos (ciento cuarenta y seis mil pesos 00/100 moneda nacional)**, así como el pago de la cantidad de **\$11,200.00 pesos (veinte mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional)** por concepto de gastos generados; así como al PAGO de los **INTERESES LEGALES** que haya generado la cantidad entregada por [REDACTED] y [REDACTED], que en ejecución de sentencia se cuantifiquen y justifiquen; intereses que se deberán computar desde las fechas de su entrega a la actora hasta su total pago y liquidación.

**SEXTO:** Se condena a la parte actora al PAGO a favor de la parte demandada por el **USO** del inmueble materia de la nulidad, **de un alquiler o renta** que se computará desde el día en que se dio posesión al demandado hasta el día que se haga la restitución física y jurídica del mismo, y que en ejecución de sentencia deberán fijar peritos en la materia.

**SEPTIMO:** Se condena a la parte demandada a pagar a favor de la accionante los gastos y costas del juicio que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia, por los motivos expuestos en el considerando **IX** de la presente resolución.

**OCTAVO. - Se concede a las partes** un término común de **CINCO DÍAS** computados a partir del día siguiente a aquel en que cause ejecutoria esta resolución, para que den cumplimiento voluntario a la misma, de conformidad con el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**NOVENO.-** La presente sentencia deberá producir acción y excepción contra de los Terceros Llamados a Juicio [REDACTED]. [REDACTED] y [REDACTED], de acuerdo a lo establecido por el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, **definitivamente** juzgando lo sentencio y firma el **C. JUEZ DE**

**PRIMERA INSTANCIA EN \*\*TERIA CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE BAJA CALIFORNIA, Licenciado JOSE \*\*NUEL CASTRO VALENZUELA por ante su C. Secretaria de Acuerdos Licenciada A\*\*LIA LIZBETH FABIOLA AVILA que autoriza y da fe.**

***SE HACE CONSTAR QUE LAS FIR\*\*S ESTAMPADAS EN LA PRESENTE FOJA, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 883/2021, RELATIVO AL JUICIO DE NULIDAD DE CONTRATO PROMOVIDO POR [REDACTED] Y ADELAIDA PEREZ HERNANEZ EN CONTRA DE [REDACTED].- ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE.-***

EN EL NÚMERO **14,767** DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA **21 DE \*\*YO DE 2024**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE