

EXPEDIENTE NÚMERO: [REDACTED].

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A TRECE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, a los presentes autos del Expediente Número [REDACTED], relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** (*Juicio principal: acción reivindicatoria y Reconvención: Acción de nulidad de título de propiedad*), promovido por [REDACTED]

[REDACTED]; y,

RESULTANDO:

I.- Que mediante escrito presentado el día veintidós de Octubre de dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado [REDACTED], por las siguientes prestaciones que a continuación se transcriben:

“a).- La declaración judicial de que el suscrito soy el legítimo propietario y tengo el dominio del bien inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], el cual tiene las medidas y colindancias y cuadro de construcción que más adelante proporciono y que se contienen en la escritura pública y plano catastral anexo a esta demanda.

b).- Se condene al demandado, a la desocupación y entrega material y jurídica, a favor del suscrito, del bien inmueble identificado en el inciso anterior y en la escritura anexa, con todos sus frutos y accesiones.

c).- El pago, en favor del suscrito, de los daños y perjuicios

causados por el hoy demandado, con la ilegal ocupación del inmueble de mi propiedad, cuya restitución vengo a demandar en esta vía, a partir del día 31 de marzo de 2017 y hasta el día en que me sea legalmente restituido el inmueble de mi propiedad, identificado en el inciso a) - de este apartado y el plano anexo.

d).- El pago de las rentas generadas por la ilegal ocupación del inmueble de mi propiedad, por parte del hoy demandado, computadas a partir del 31 de marzo de 2017 y hasta el día en que me sea restituido el inmueble, rentas que se determinarán mediante juicio de peritos en el momento procesal oportuno, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 805 del Código Civil para el Estado de Baja California.

e).- El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.”

Fundó su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.

II.- Habiendo incorporado los documentos en los cuales funda su derecho su derecho, por auto de fecha dos de noviembre de dos mil veintiuno, fue admitida la instancia en la vía y forma propuestas, ordenándose emplazar a la parte demandada; diligencia que se practicó el día veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno.- Asimismo, por escrito presentado ante este Tribunal en fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno, el demandado produjo su contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que estimó pertinentes, así como **reconviniendo** a la actora en el principal, así como realizando el llamamiento del tercero llamado a juicio [REDACTED]

[REDACTED], por lo que se le otorgó a ésta última un término de nueve días a fin de produjera su contestación, quienes lo realizaron mediante escritos presentados ante este juzgado el día veintinueve de marzo de dos mil veintidós, por lo que mediante proveído de fecha seis de abril de la misma anualidad, se le tuvo en tiempo y forma dando contestación a la reconvención interpuesta en su contra, así mismo, mediante el mismo auto, se ordenó abrir el juicio a prueba por DIEZ DÍAS comunes a las partes, facultad que ambas partes ejercitaron, dictándose auto

admisorio de pruebas el día trece de Junio de dos mil veintidós, por lo que siguiendo con la secuela procesal, en fechas diez de noviembre de dos mil veintidós y veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, tuvo lugar la audiencia de ley y su continuación, en la que una vez desahogados los medios de prueba aportados en juicio, se pasó al período de alegatos donde ambas partes alegaron lo que a su derecho convino, por lo que finalmente se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO:

I.- Los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles, ordenan que *“...las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito...”*; asimismo que *“...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...”*.

II.- **COMPETENCIA.**- 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 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California.

III.- **VÍA.**- En el caso concreto sometido a la potestad de este órgano jurisdiccional, resulta procedente la vía Ordinaria Civil, en la que, el activo procesal ejerció su acción, de conformidad con los artículos 4, 256, 257 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, en relación al 794, 822 del Código Civil de Baja California.- Así como la reconvenición opuesta en acatamiento a lo dispuesto por el artículo 261 del Código en cita.

IV.- **RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL.**- Esta quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional. Asimismo, quedo corroborada dicha relación procesal, en virtud de la demanda, el emplazamiento realizado en autos, así como el escrito de contestación correspondiente y su reconvenición.

V.- **ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.**- Conforme a lo

dispuesto por el artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California se establece:

“La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones, en los términos prescritos por el Código Civil”,

Asimismo el artículo 794 del Código Civil para el Estado de Baja California establece:

“Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer. Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua...”

De conformidad con lo establecido por la Suprema Corte de Justicia los elementos de la acción reivindicatoria son los siguientes:-

- A).- LA PROPIEDAD DE LA COSA QUE RECLAMA;
- B).- LA POSESIÓN POR EL DEMANDADO DE LA COSA PERSEGUIDA Y;
- C).- LA IDENTIDAD DE LA MISMA.-

Sostiene lo anterior la Tesis de **Jurisprudencia** VI.2o. J/193, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada a página 65 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 53, Mayo de 1992, Octava Época, bajo el rubro y texto siguiente:

“ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.

La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.” (sic)*

VI.- En este orden de consideraciones, **la parte actora en el principal** [REDACTED], en ejercicio de la acción

reivindicatoria, manifiesta en su escrito inicial de demanda lo siguiente:

"1.- Con fecha 29 de Junio de 2006, celebré con el Lic. [REDACTED], un contrato privado de Compraventa, respecto del bien inmueble identificado como lote 43, Manzana 00, que corresponde a la Fracción A-6, resultante de la subdivisión de Lote número 8 Fracción A, sin número de manzana, de la Colonia o Fraccionamiento Panamericano, de esta ciudad, actualmente catastrado con la clave [REDACTED], el cual tiene una superficie documental de 4,981.47 metros cuadrados y una superficie física de 5,035.71 metros cuadrados, así como las medidas, colindancias y cuadro de construcción que se contienen en la escritura y plano anexo a la misma, que se exhiben junto con la presente demanda.

El inmueble antes identificado tiene el siguiente cuadro de construcción:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				2061	3,591,899.2958	500,975.1296	
2061	2076	S 62°48'19" E	95.43	2076	3,591,855.2262	501,060.8995	LIMITE DEL PREDIO MAYOR
2076	2077	S 20°17'00" W	46.80	2077	3,591,811.3239	501,044.8740	FRACCIÓN A1
2077	2079	N 69°42'59" W	95.72	2079	3,591,844.5070	500,954.8889	FRACCIÓN A5
2079	2061	N 20°16'33" E	58.41	2081	3,591,899.2958	500,975.1296	AV. PUERTO ESCONDIDO
SUPERFICIE = 5,035.71 m2							



2.- [REDACTED]

En virtud de la plusvalía que ha adquirido la zona en la cual propiedad, su valor se ha visto incrementado sensiblemente a la fecha, como lo acreditaré con el avalúo correspondiente, en el momento procesal oportuno.

3.- Posteriormente, y una vez cubierto por el suscrito el precio total del inmueble, las partes en el contrato de compraventa a que me vengo refiriendo, y que exhibo procedimos a protocolizarlo con fecha 9 de octubre de 2007, mediante la escritura pública número [REDACTED]

El inmueble de mi propiedad, antes descrito, tributa el impuesto predial con la clave catastral [REDACTED]

4.- Desde el día en que recibí la posesión física del terreno, es decir, el día 29 de Junio de 2006, y en fechas posteriores, en ejercicio de mis derechos de posesión y propiedad sobre el mismo, procedí a introducir en el inmueble varios vehículos automotores de mi propiedad, circunstancias que le constan a varias personas dignas de fe, que en el momento procesal oportuno habré de ofrecer como testigos para probar mi dicho.

inmiscuido como abogado procurador.

2.- El hecho número uno de la demanda que contesto, es totalmente falso y lo niego en forma rotunda, con total independencia de que en lo narrado, no se contiene propiamente un hecho que merezca una contestación contundente de mi parte, ya que versa sobre consideraciones jurídicas, unilaterales y personales de quien las vierte, sin que lo anterior deba formar parte de la contienda.

Con independencia de ello, el título de la parte actora se encuentra afectado de nulidad absoluta y, por lo mismo no es susceptible de convalidarse tácita ni expresamente, de conformidad con el artículo 2282 del Código Civil de Baja California/ pues del capítulo de declaraciones del supuesto contrato de compra, se advierte que el licenciado [REDACTED], adquirió el predio referido mediante dación de pago, cuyo objeto son bienes inmuebles de lo que estuvo inmiscuido como abogado procurador.

3.- El hecho número tres de la demanda que contesto, es totalmente falso y lo niego en forma rotunda, con total independencia de que en lo narrado, no se contiene propiamente un hecho que merezca una contestación contundente de mi parte, ya que versa sobre consideraciones jurídicas, unilaterales y personales de quien las vierte, sin que lo anterior deba formar parte de la contienda.

Con independencia de ello, el título de la parte actora se encuentra afectado de nulidad absoluta y, por lo mismo no es susceptible de convalidarse tácita ni expresamente, de conformidad con el artículo 2282 del Código Civil de Baja California, pues del capítulo de declaraciones del supuesto contrato de compra, se advierte que el licenciado [REDACTED], adquirió el predio referido mediante dación de pago, cuyo objeto son bienes inmuebles de los que estuvo inmiscuido como abogado procurador.

4.- El hecho número cuatro de la demanda que contesto, es totalmente falso y lo niego en forma rotunda, con total independencia de que en lo narrado, no se contiene propiamente un hecho que merezca una contestación contundente de mi parte, ya que versa sobre consideraciones jurídicas, unilaterales y personales de quien las vierte, sin que lo anterior deba formar parte de la contienda.

Con independencia de ello, el título de la parte actora se encuentra afectado de nulidad absoluta y, por lo mismo no es susceptible de convalidarse tácita ni expresamente, de conformidad con el artículo 2282 del Código Civil de Baja California, pues del capítulo de declaraciones del supuesto contrato de compra, se advierte que el licenciado [REDACTED], adquirió el predio referido mediante dación de pago, cuyo objeto son bienes inmuebles de los que estuvo inmiscuido como abogado procurador.

Por si fuera insuficiente, la actora es omisa en precisar las circunstancias de tiempo, modo y lugar, pues no dice, cuántos ni cuales fueron los vehículos automotores que introdujo al supuesto predio desde el 29 de junio de 2006, ni acompaña las facturas de los referidos vehículos, pretendiendo probar su dicho mediante "testigos", seguramente falsos.

5.- El hecho número cinco de la demanda que contesto, es totalmente falso y lo niego en forma rotunda, con tal independencia de que en lo narrado, no se contiene propiamente un hecho que merezca una contestación contundente de mi parte, ya que versa sobre consideraciones jurídicas unilaterales y personales de quien las vierte, sin que lo anterior deba formar parte de la contienda.

Con independencia de ello, el título de la parte actora se encuentra afectado de nulidad absoluta y, por lo mismo no es susceptible de convalidarse tácita ni expresamente, de conformidad con el artículo 2282 del Código Civil de Baja California, pues del capítulo de declaraciones del supuesto contrato de compra, se advierte que el licenciado [REDACTED], adquirió el predio referido mediante dación de pago, cuyo objeto son bienes inmuebles de los que estuvo inmiscuido como abogado procurador.

Aunado a lo anterior, las constancias que la actora acompaña a su escrito de demanda, hacen prueba en su contra, ya que el juzgador al emprender el estudio pormenorizado de la mismas [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

De igual forma, de las constancias que anexa a su demanda la actora, precisamente en lo que concierne a la carpeta de investigación instruida por el delito de despojo seguido en contra del suscrito, se advierte de mi declaración que el día 31 de marzo de 2017, la parte actora y sus secuaces pretendieron invadir mi terreno, razón por la cual, presenté formal querrela ante la FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, por lo que dio inicio la carpeta de identificación [REDACTED].

De las carpetas de investigación integradas por la denuncias respectivas, tanto de la parte demandada como de la actora, se corrobora que los dictámenes periciales ordenados por la Representación Social no concluyen con un resultado favorable para la actora, pues de otro modo, los hubiese presentado como prueba a esta demanda.

POR ENDE, ES FALSO QUE CON FECHA 31 DE MARZO DE 2017, EL SUSCRITO HAYA ORDENADO A PERSONA ALGUNA EL DESPOJO DEL QUE SE DUELE LA ACTORA.

6.- El hecho número seis de la demanda que contesto, es totalmente falso y lo niego en forma rotunda, con total independencia de que en lo narrado, no se contiene propiamente un hecho que merezca una contestación contundente de mi parte, ya que versa sobre consideraciones jurídicas, unilaterales y personales de quien las vierte, sin que lo anterior deba formar parte de la contienda.

7.- El hecho número siete de la demanda que contesto, es totalmente falso y lo niego en forma rotunda, con total independencia de que en lo narrado, no se contiene propiamente un hecho que merezca una contestación contundente de mi parte, ya que versa sobre consideraciones jurídicas, unilaterales y personales de quien las vierte, sin que lo anterior deba formar parte de la contienda. Lo cierto es que, en fecha 31 de marzo de 2017, compareció a denunciar ante la Representación Social, mi apoderado legal [REDACTED]

EXCEPCIONES

I.- EXCEPCIÓN DE NULIDAD DEL TÍTULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE CON EL QUE LA ACTORA PRETENDE SE LE REIVINDIQUE EL INMUEBLE MATERIA DE LITIGIO. La actora exhibe como documento fundatorio de la acción, el testimonio de la escritura pública número [REDACTED]

Por lo que se desprende que el título de la actora se encuentra afectado de nulidad absoluta por haberse llevado a cabo en contravención del Código Civil de Baja California en su artículo 2150.-

La prohibición del ordenamiento citado tiene aplicación en dos vertientes: la compraventa de los bienes objetos de los litigios en los que intervengan los abogados y, por otro, la cesión de derechos a favor de éstos. Asimismo, la prohibición referida tiene por objeto impedir el abuso que los abogados pueden cometer obligando a sus clientes a cederles o transar sobre la propiedad de los bienes sujetos a litigio.

Así pues, el causante de la actora, licenciado [REDACTED], adquirió el inmueble materia de litigio en dación en pago por sus honorarios profesionales, dicho inmueble, se encontraba inmiscuido en los asuntos patrocinados a su cliente, por lo que es procedente la excepción que se opone.

La nulidad absoluta por la que está afectado el referido título no puede convalidarse, ni confirmarse tacita o expresamente, por contravenir disposiciones de orden público como lo es Código Civil de Baja California. Como consecuencia, el título exhibido por la actora en el que funda su acción, es nulo al provenir de un hecho prohibido por la ley.

II.- EXCEPCIÓN DE FALSEDAD EN DECLARACIONES JUDICIALES. Misma que se hace consistir en los falsos hechos que precisa el actor en su demanda. En las prestaciones que aduce y en la omisión de exponer la realidad de las partes con el fin doloso y temerario de reivindicar una propiedad que no le corresponde y que jamás ha estado en posesión de la misma. Aunado a lo anterior, el título con el que pretende la actora acreditar su propiedad se encuentra afectado de nulidad absoluta, por provenir de una escritura nula, pues el causante de la actora, supuestamente adquirió la propiedad del inmueble a reivindicar mediante dación de pago por los honorarios de su ahora abogado procurador [REDACTED], quien es licenciado en derecho y no puede desconocer la prohibición que establece el artículo 2150 del Código Civil de Baja California, respecto de que los abogados, procuradores, jueces y magistrados no pueden adquirir los bienes que hayan sido parte de un litigio en donde hayan tenido intervención.

III.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO, que hago consistir en que ningún derecho se le ha violado ni desconocido obligación alguna a la parte actora a cargo del suscrito, además por no reunir los elementos previstos en el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles de Baja California arrojando en consecuencia la carga de la prueba a la parte actora.

IV.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS ELEMENTOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA, Se opone la excepción consistente en que la parte actora CARECE del elemento indispensable para reivindicar según lo dispuesto en del Código Civil en vigor, La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones, Así, quien la ejercita debe acreditar **a) La propiedad de la cosa que reclama b), La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c), La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.**

En el hecho 2 de la demanda, dice la actora que inmueble lo adquirió mediante supuesto contrato de compra celebrado, como ya se dijo, con el licenciado [REDACTED], pactando como precio la cantidad de [REDACTED], derivado de un ajuste del precio estipulado.

Lamentablemente, y en perjuicio de la actora, dicha declaración en ninguna de sus partes menciona al referido lote 43, por lo que la actora incumple con la carga probatoria de acreditar la identidad del inmueble que pretende reivindicar, pues al carecer de ligas y únicamente contener rumbos y colindancias hace imposible la identificación del citado predio.

Del certificado de inscripción civil expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta municipalidad, y que acompaña la actora como fundatorio de la acción, no se advierte que tenga relación alguna con el lote 43 que reclama, aunado al hecho de que el referido asiento registral nada dice de las medidas y colindancias del predio, por lo que no existe certeza en la identidad que reclama la actora en reivindicación.

V.- EXCEPCIÓN DE INEPTO LIBELO que hago consistir en el deficiente planteamiento que hace el actor de la demanda, toda vez que no revela las circunstancias de tiempo, modo y lugar, que permitan llegar a la conclusión de que es propietario y posesionario del inmueble que pretende reivindicar del suscrito. Así mismo, los documentos que acompaña a la demanda como fundatorios de la acción que intenta en contra del suscrito, no acreditan en forma alguna la identidad del inmueble, en cuanto a colindancias, medidas y rumbos. Además, los documentos fundatorios de la acción, n provienen de un acto prohibido por el Código Civil de Baja California, como lo es la dación de pago realizado en favor de su causante licenciado [REDACTED], respecto de inmuebles en litigio en donde tuvo participación como abogado procurador.

Por lo cual me deja en estado de indefensión violando con ello lo expresamente prevenido por los artículos 256 y 257 del Código de Procedimientos Civiles, vigente para nuestro Estado, mismos que previenen que la demanda deberá de contener una relación cronológica y sucinta de los hechos en que se funda el derecho o la causa del pedir.”

VIII.- Asimismo, el demandado en el principal [REDACTED]

[REDACTED], reconvino a la actora en el principal la nulidad del título de propiedad que ostenta su contrario en los siguientes términos:

"a) - Se declare judicialmente la nulidad absoluta, del primer testimonio de la escritura número pública número [REDACTED].

b).- Como consecuencia, LA CANCELACIÓN DE LA [REDACTED] ***** ** ***** **
***** ** ***** ***** ** ***** ***** ** ** ***** * ** ***** ** *****
***** ** ** ***** ** ***** ** ***** ***** ** ***** ***** ** * ** ** ***** ** *****
** ***** ** *****

c).- El pago de gastos y costas que del que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio. Prestación que es procedente, en atención de la narración de los hechos del presente escrito inicial de demanda, y de los medios de convicción que presentaremos en su etapa procesal oportuna.

HECHOS

1.- El suscrito soy propietario del inmueble identificado como: [REDACTED].

2.- El inmueble descrito, lo adquirí por contrato de compraventa celebrado con la empresa [REDACTED].

3.- En términos de la cláusula QUINTA del instrumento público descrito, la parte vendedora me entregó la posesión material y jurídica del inmueble citado, el 02 de marzo de 1999, fecha hasta la cual el suscrito detento la posesión material y jurídica del inmueble, y por supuesto la propiedad del mismo.

4.- [REDACTED].

5.- El demandado en reconvención [REDACTED], que contiene la supuesta compra del inmueble materia de litigio celebrado por el licenciado [REDACTED] y la actora [REDACTED].

6.- De dicha declaración se advierte que el causahabiente del demandado en el juicio reconvencional, licenciado [REDACTED], adquirió la propiedad del inmueble citado mediante dación en pago que se hizo en su favor por la compensación de sus honorarios profesionales que generó por su intervención como abogado procurador en diversos litigios. Que al haber obtenido el pago de sus honorarios en especial, precisamente con inmuebles de los que tuvo participación como abogado procurador.

7.- De la exegesis del numeral transcrito se advierte que la prohibición aludida contiene dos vertientes: la compraventa de los bienes objetos de los litigios en los que intervengan los abogados y, por otro, la cesión de derechos a favor de éstos. Asimismo, la prohibición referida tiene por objeto impedir el abuso que los abogados pueden cometer obligando a sus clientes a cederles o transar sobre la propiedad de los bienes sujetos a litigio.

Así pues, el causahabiente de la actora, licenciado [REDACTED], adquirió el inmueble materia de litigio en dación en pago por sus honorarios profesionales, dicho inmueble, se encontraba inmiscuido en los asuntos patrocinados a su cliente, por lo que es procedente se declare la nulidad de dicha compraventa.

La nulidad absoluta por la que está afectado el referido título no puede convalidarse, ni confirmarse tacita o expresamente, por contravenir disposiciones de orden público como lo es Código Civil de Baja California. Como consecuencia, el título exhibido por la actora en el que funda su acción, es nulo al provenir de un hecho prohibido por la ley.

Entonces, tanto la dación en pago que se realizó en favor del licenciado [REDACTED], como la supuesta transmisión de propiedad posterior a la parte actora [REDACTED], están afectados de nulidad absoluta, por haberse celebrado en contravención al citado artículo y, por lo mismo, no es susceptible de convalidarse tácita ni expresamente.

8.- En esa virtud es que, acudo ante su Señoría para solicitar decrete la nulidad de la escritura pública citada, la cual, por las razones expuestas, resulta evidente que es nula, por contravenir las disposiciones de carácter civil que rigen en materia de las operaciones de compraventa, y con dicho título nulo pretende el demandado en la reconvención, actor en el principal, que le reivindique un lote de terreno que no se encuentra identificado plenamente, faltando a la verdad de los hechos y a la invalidez de su título.

9.- Lo anterior encuentra sustento en los siguientes argumentos jurídicos:

a).- El artículo 8° del Código Civil del Estado de Baja California, dice a la letra: "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". La consecuencia jurídica que está implícita es, precisamente, la nulidad de los actos que vayan en contra de la prohibición que se analiza. Cabe precisar que el hecho de que la consecuencia jurídica sea la nulidad no está a discusión en este asunto.

b).- Por lo que el título del demandado en la reconvención debe declararse nulo al haberse celebrado respecto de un antecedente de propiedad nulo, como es la dación de pago que se hizo en favor de su causante, licenciado [REDACTED], en relación con inmuebles que fueron materia de litigio en los que tuvo intervención como abogado procurador.

c). - En esa consideración, debe señalarse que la nulidad que afecta al referido título no puede convalidarse ni confirmarse tacita o expresamente por las partes celebrantes.

d). - En el caso que nos ocupa, no puede invocarse lo previsto en el artículo 2479 del Código Civil de Baja California, el cual dispone que el que presta y que recibe los servicios profesionales, pueden fijar la retribución debida por ellos; porque el diverso 2150 del ordenamiento invocado establece una prohibición en la medida de que el pago de honorarios no puede llevarse a cabo mediante la cesión de los derechos que son objeto de los juicios en que intervengan, ni comprar los mismos.

[Cita Tesis con rubro] COMPRAVENTA NULA DE PLENO DERECHO ADQUIRIÓ BIENES QUE FUERON OBJETO DE UN JUICIO QUE PATROCINÓ, Y ADEMÁS SE CELEBRÓ EN CONTRAVENCIÓN AL TEXTO LEGAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

[Cita Tesis con rubro] ABOGADOS. LA PROHIBICIÓN PARA COMPRAR BIENES QUE SON OBJETO DE LOS JUICIOS EN QUE INTERVENGAN ESTÁ LIMITADA POR EL OBJETO DE LA COMPRAVENTA Y NO POR LA VIGENCIA DE LOS JUICIOS (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE JALISCO Y TAMAULIPAS).

[Cita Tesis con rubro] ABOGADOS. PROHIBICIÓN PARA COMPRAR LOS BIENES OBJETOS DE LOS JUICIOS EN QUE INTERVENGAN. ABARCA TANTO LOS DE LA PARTE QUE PATROCINAN COMO LOS DE LA PARTE CONTRARIA.

[Cita Tesis con rubro] ABOGADOS. PROHIBICIÓN DE ADQUIRIR BIENES OBJETO DE LOS JUICIOS EN QUE INTERVENGAN. NULIDAD DEL CONTRATO RELATIVO.

[Cita Tesis con rubro] ABOGADOS. PROHIBICIÓN PARA COMPRAR LOS BIENES OBJETO DE LOS JUICIOS EN QUE INTERVENGAN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE VERACRUZ). En rigor gramatical, del texto

LLAMAMIENTO DE TERCERO.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles, solicito se llame como tercero y para que le pare perjuicios la sentencia que llegue domicilio en [REDACTED].

Esta persona recibió en dación en pago el bien inmueble cuya reivindicación

pretende la parte actora, señor [REDACTED]. El llamamiento tiene sustento en las excepciones y defensas que enseguida opongo, de las cuales se advierte la nulidad del título con el que la actora pretende justificar su legitimación activa en la causa.”

IX.- Por su parte el demandado reconvenicional [REDACTED], al producir su contestación a la reconvenición precisó lo siguientes:

“CONTESTACIÓN A LOS HECHOS DE LA DEMANDA RECONVENCIONAL :

1. El correlativo que se contesta, ni se afirma ni se niega, por no ser un hecho propio del suscrito, haciendo hincapié en el hecho de que el Actor Reconvenicional no proporciona datos de identidad del inmueble del que dice ser propietario, siendo un hecho obscuro, lo cual me deja en estado de indefensión para responder de manera precisa.

Sin embargo, aclaro que el predio del que se dice propietario el Actor Reconvenicional NO TIENE RELACIÓN ALGUNA CON EL INMUEBLE CUYA REIVINDICACIÓN RECLAMO, de ahí que la documentación exhibida por el DEMANDADO PRINCIPAL Y ACTOR RECONVENCIONAL y su demanda reconvenicional en si misma , solamente constituyan un intento infructuoso para justificar su ilícita conducta, consistente en la usurpación violenta de mi terreno, como lo denuncié oportunamente ante la Fiscalía General del Estado de Baja California, abriéndose la Carpeta de Investigación identificada con el NUC 204/14578/2017, por el Delito de Despojo, epa cual tiene el carácter de imputado el de nombre [REDACTED].

2. El correlativo que se contesta ni se afirma, ni se niega, en virtud de no tratarse de un hecho propio del suscrito, ignorando si realmente el actor reconvenicional liquidó el precio al que dice haberse comprometido, pero, se insiste, se trata de bienes totalmente distintos, de ahí que resulte 030593 irrelevante el dato relativo al precio que dice haber pagado por un terreno que ninguna relación tiene con el diverso inmueble cuya reivindicación le reclamo.

3. El correlativo que se contesta es falso, en tanto el actor reconvenicional se refiera o pretenda hacernos entender, que la propiedad y posesión que dice haber recibido del inmueble descrito en la escritura 7796, sea el mismo cuya reivindicación le reclamo, ya que como lo dejé asentado en el capítulo de OBJECIÓN DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS POR EL PROPIO ACTOR RECONVENCIONAL:

a) No existe identidad, ni confusión, ni tienen el mismo origen catastral, ni registral, entre los terrenos que dice haber adquirido el hoy Actor Reconvenicional de la empresa [REDACTED], con el terreno cuya reivindicación le reclamo reconvenicional contienen la descripción de dos terrenos que carecen de planos de ubicación, debidamente autorizados por autoridad competente, antes bien, los dos planos que exhibió con su demanda reconvenicional FUERON ELABORADOS UNO POR EL HOY DEMANDADO Y ACTOR RECONVENCIONAL, A SU ANTOJO, Y EL OTRO POR EL ARQ. [REDACTED], REPRESENTANTE LEGAL DE QUIEN DICE FUE EL VENDEDOR, EXISTIENDO UN EVIDENTE CONFLICTO DE INTERÉS, YA QUE POR UN LADO SON PERITOS Y POR EL OTRO COMPRADOR Y VENDEDOR DE LOS TERRENOS DESCRITOS POR ELLOS.

Como podrá apreciar su Señoría, también este plano fue elaborado por el ARQUITECTO [REDACTED], QUIEN INTERVINO COMO PARTE COMPRADORA!! Esta irregularidad, es analógicamente comparable con el hecho, hipotético, de que un Juez promoviera un juicio en contra de alguna persona con intereses opuestos a los suyos y radicara la demanda en el Juzgado del que es titular y, en el colmo del conflicto de interés e ilegalidad, dictara una sentencia favorable a sus propios intereses.

ES DE VITAL IMPORTANCIA RESALTAR AQUÍ, QUE EL DEMANDADO PRINCIPAL Y ACTOR RECONVENCIONAL, NO ACREDITA CON LAS DOCUMENTALES EXHIBIDAS CON SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y DEMANDA RECONVENCIONAL QUE EL PREDIO QUE LE RECLAMO FORME PARTE DE AQUELLOS DESCRITOS EN LAS ESCRITURAS EXHIBIDAS POR ÉL, COMO TAMPOCO ACREDITA QUE EL INMUEBLE QUE ME ENAJENÓ EL LIC. [REDACTED] HUBIERA FORMADO PARTE DE LOS BIENES EN LITIGIO DE LA SUCESIÓN DEL SR. [REDACTED] QUE DICHO PROFESIONISTA REPRESENTO .

4.- Es cierto el correlativo que se contesta.

5- Es cierto el correlativo que se contesta, sin embargo es falso el contexto que maneja el actor reconvencional, ya que de la Declaración o antecedentes de la escritura pública (no de la operación de compraventa) cuya nulidad pretende el actor reconvencional no se desprende que al LIC, [REDACTED] le hubieran sido cubiertos sus honorarios con bienes en litigio, sino solamente que un TERCERO ([REDACTED]) LE PAGÓ EN ESPECIE -- CON BIENES SUYOS-- LOS HONORARIOS QUE EL SR. [REDACTED] O SU SUCESIÓN LE ADEUDABAN, ES DECIR, SE TRATÓ DE UN PAGO EN ESPECIE REALIZADO POR UN TERCERO CON INTERÉS, QUE PODÍA REALIZAR DICHO PAGO AÚN EN CONTRA DE LA VOLUNTAD DEL DEUDOR,

6.-Es falso el correlativo que se contesta.

Contrario a lo afirmado por el Actor Reconvencional, NO EXISTE RELACIÓN DE CAUSAHABIENCIA ALGUNA ENTRE EL LIC. [REDACTED] Y EL SUSCRITO, ASÍ COMO EL LIC. [REDACTED] NO TIENE LA CALIDAD DE CAUSAHABIENTE MÍO, YO TAMPOCO TENGO DICHA CALIDAD, en virtud de que la compraventa que formalizamos en la escritura pública no. [REDACTED], de esta ciudad, fue una operación de compraventa de ejecución inmediata, que se consumó en ese acto, ya que no existe estipulación alguna relativa a pago a plazos o reserva de dominio, respecto del precio pactado.

Adicionalmente, al momento en que yo adquirí el inmueble cuya reivindicación reclamo, este se encontraba inscrito a nombre del LIC. [REDACTED] y en la partida registral respectiva NO HABÍA ANOTACIÓN O INSCRIPCIÓN PREVENTIVA ALGUNA QUE ADVIRTIERA DE ALGÚN LITIGIO PENDIENTE SOBRE EL MENCIONADO BIEN INMUEBLE.

7.- Es falso el correlativo que se contesta, en cuanto a la circunstancia alegada por el actor reconvencional, en el sentido de que, EN SU OPINIÓN, al resultar nula la DACIÓN EN PAGO REALIZADA POR LA SRA. [REDACTED] EN FAVOR DEL LIC. [REDACTED] (COSA QUE NO RECLAMÓ EN EL CAPÍTULO DE PRESTACIONES, NI EN LOS PUNTOS PETITORIOS DE SU ESCRITO DE DEMANDA RECONVENCIONAL LO CUAL LIMITA LO QUE SU SEÑORÍA PODRÍA CONCEDERLE EN LA SENTENCIA QUE LLEGARE A DICTARSE) también resultaría nula la escritura de compraventa que celebré con el LIC. [REDACTED] RESPECTO DEL INMUEBLE CUYA REIVINDICACIÓN LE RECLAMO, DICHA PRETENSIÓN RESULTA TOTALMENTE IMPROCEDENTE POR LO SIGUIENTE :

A).- YO TENGO LA CALIDAD DE ADQUIRENTE DE BUENA FE RESPECTO DEL BIEN CUYA REIVINDICACIÓN RECLAMO, EN VIRTUD DE QUE LO ADQUIRÍ DE UNA PERSONA (LIC. [REDACTED]) QUE APARECÍA COMO PROPIETARIO DEL MISMO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y NO EXISTÍA A LA FECHA EN QUE LO ADQUIRÍ, EN LA PARTIDA REGISTRAL CORRESPONDIENTE, ANOTACIÓN PREVENTIVA, NI DEFINITIVA ALGUNA, QUE ALERTARA SOBRE LA EXISTENCIA DE GRAVÁMENES O LITIGIOS SOBRE EL INMUEBLE EN CUESTIÓN, COMO TAMPOCO DECLARATORIA DE NULIDAD ALGUNA RESPECTO DE LA DACIÓN EN PAGO EN SÍ MISMA, COMO TAMPOCO RESPECTO A LA VALIDEZ DE LA ESCRITURA EN LA CUAL SE FORMALIZÓ LA DACIÓN EN PAGO.

B).- PORQUE EL ACTOR RECONVENCIONAL NO SE ENCUENTRA LEGITIMADO ACTIVAMENTE, PARA RECLAMAR AL SUSCRITO LA NULIDAD DE MI COMPRAVENTA, NI DE LA ESCRITURA EN LA CUAL SE FORMALIZÓ LA MISMA, YA QUE AÚN CUANDO TUVIERA TÍTULOS DE PROPIEDAD DEL 99% DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, ESO NO LE DA DERECHO A USURPAR VIOLENTAMENTE BIENES AJENOS QUE ESTÉN COMPRENDIDOS EN EL RESTANTE 1%, COMO TAMPOCO TRATAR DE PREVALERSE DE UNA -- SUPUESTA NULIDAD -- DE OPERACIONES O ACTOS JURÍDICOS QUE NINGUNA RELACIÓN TIENEN CON SU ESFERA JURÍDICA PERSONAL.

C).- PORQUE EL DEMANDADO PRINCIPAL Y ACTOR RECONVENCIONAL, NO EXHIBIÓ JUNTO CON SU CONTESTACIÓN DE DEMANDA PRINCIPAL Y DEMANDA RECONVENCIONAL, DOCUMENTO ALGUNO QUE ACREDITE CLARAMENTE QUE EL INMUEBLE CUYA REIVINDICACIÓN LE RECLAMO HUBIERE SIDO MATERIA DE LOS LITIGIOS EN LOS CUALES INTERVINO LA PERSONA QUE ME LO VENDIÓ , CIRCUNSTANCIA QUE ADEMÁS NO ME ES OPONIBLE, DADO QUE NI DE LA PARTIDA REGISTRAL EN QUE SE ENCONTRABA INSCRITO DICHO BIEN, NI DE LOS ANTECEDENTES DE PROPIEDAD DEL MISMO, SE INFIERA TAL HECHO.

Sin embargo, y en apariencia, formando parte de la escritura, SIN QUE SE HAGA RELACIÓN DEL MISMO EN LA ESCRITURA, NI SE DIGA QUÉ NÚMERO O LETRA DE ANEXO LE CORRESPONDE (lo que me hace suponer que fue agregado con posterioridad a la firma de la escritura, sin los requisitos de ley) OBRA UN CROQUIS ELABORADO POR EL ARQUITECTO [REDACTED] (REPRESENTANTE LEGAL DE LA PARTE COMPRADORA) Y EN LA PARTE DEL SELLO DE CERTIFICAR SE ASIENTA POR EL ENTONCES DELEGADO DEL CATASTRO MUNICIPAL QUE LA CLAVE CATASTRAL DEL INMUEBLE IDENTIFICADO EN DICHO CROQUIS ES LA [REDACTED], es decir, que existe una evidente contradicción entre lo asentado en la Declaración Tres de la escritura y lo que la autoridad catastral municipal afirma, debiendo desde luego prevalecer la información contenida en el sello de certificar estampado en el plano o croquis del terreno descrito en el mismo, ya que no existe constancia o evidencia alguna, que forme parte de la escritura, de la cual se desprenda que las claves catastrales [REDACTED].

8.- Resulta falso e improcedente el correlativo que se contesta.

Suponiendo sin conceder, que en realidad existiera una causal de nulidad de la escritura pública en la cual el LIC. [REDACTED], adquirió los derechos de propiedad y posesión del inmueble cuya reivindicación le reclamo al actor reconvenicional, dicha circunstancia NO LE ES OPONIBLE AL SUSCRITO, EN VIRTUD DE TENER LA CALIDAD DE ADQUIRENTE DE BUENA FE Y, ADEMÁS, PORQUE EL ACTOR RECONVENICIONAL ESTÁ DEMANDANDO LA NULIDAD DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA EN LA CUAL ADQUIRÍ DICHO BIEN, PERO NO ESTÁ RECLAMANDO LA NULIDAD DE LA DACIÓN EN PAGO REALIZADA EN FAVOR DE QUIEN A MI ME VENDIÓ, NI LA COMPRAVENTA EN SÍ MISMA EN LA CUAL ADQUIRÍ EL INMUEBLE, DE AHÍ QUE NINGÚN BENEFICIO LE DEPARARÍA LA SENTENCIA QUE LLEGARA A DICTARSE EN EL PRESENTE JUICIO, PORQUE EL ACTO JURÍDICO MISMO, LA COMPRAVENTA, QUEDARÍA INTOCADA.

9.- Resulta falso el correlativo que se contesta y le resultan aplicables las objeciones contenidas en los hechos 6,7 y 8 que anteceden, resultando por tanto inaplicables al presente asunto las tesis aisladas y de jurisprudencia invocadas por el actor reconvenicional.

OPONE LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES:

I.- LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA DEMANDAR, Consistente en que el Actor Reconvenicional carece de derecho alguno sobre el inmueble cuya reivindicación e 5 0536 reclamo, ya que con las documentales que exhibió junto con su escrito de contestación de demanda y formula demanda reconvenicional, NO SOLAMENTE NO ACREDITA QUE MI TERRENO FORME PARTE DE LOS SUYOS, NI QUE MI TERRENO HUBIERA SIDO MATERIA DE LOS LITIGIOS EN LOS QUE INTERVIÑO EL LIC. [REDACTED] EN FAVOR DE LA SUCESIÓN DEL SR. [REDACTED], COMO TAMPOCO RESULTAN IDÓNEAS TALES DOCUMENTALES PARA ESE PROPÓSITO, careciendo, consecuentemente, de acción que ejercitar en contra del suscrito.

II.- LA DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA. Consistente en el hecho de que el actor reconvenicional no se encuentra legitimado para demandar la Nulidad de la escritura de compraventa, mediante la cual adquirí el inmueble cuya reivindicación le reclamo, ya que el artículo 2874 del Código Civil para el estado de Baja California me otorga la calidad de Tercero Adquirente de Buena Fe y, aún en el remoto caso, de que resultara nula la DACIÓN EN PAGO QUE REALIZÓ LA SRA. [REDACTED] EN FAVOR DEL LIC. [REDACTED], dicha circunstancia no podría acarrear la nulidad de la escritura pública que exhibí como documento fundatorio de mi acción, y menos aún la nulidad de la compraventa misma.

III.- LA DE INEPTO LIBELO.- Que se hace consistir en la circunstancia, poco afortunada, de que el actor reconvenicional, en el CAPÍTULO DE PRESTACIONES de su escrito de demanda reconvenicional reclama :

a).- Se declare judicialmente la nulidad absoluta, del primer testimonio de la escritura pública número [REDACTED], de esta ciudad" pero no reclama la nulidad de la operación de Compraventa, como tampoco expresa cuáles son las razones por las cuales deba anularse la escritura, es decir, NO ESTABLECE CUÁLES ARTÍCULOS DE LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA RESULTARON VIOLENTADOS POR EL FEDATARIO PÚBLICO, DE TAL MANERA GRAVES, QUE PUDIERAN TRAER COMO CONSECUENCIA LA NULIDAD DEL INSTRUMENTO NOTARIAL, MÁS NO DEL ACTO JURÍDICO CONTENIDO EN ÉL, de ahí que resulte imposible que el actor reconvenicional pudiera obtener sus pretensiones."

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

Por su parte el tercero llamado a juicio [REDACTED], fue emplazado y compareció a juicio manifestando lo que a su derecho convino.

X.- Por razones de técnica procesal, toda sentencia debe ocuparse en primer lugar, del estudio de la acción ejercitada, y solo en caso de encontrarse acreditada, es procedente emprender el examen de las excepciones, ya que éstas no tienen otro objeto sino el de destruir o entorpecer aquella, lo cual únicamente es factible cuando resulte probada la susodicha acción.

XI.- Así las cosas, tenemos que por lo que se refiere al **primer elemento** de la **ACCIÓN PRINCIPAL REIVINDICATORIA**, consistente en: **La propiedad de la cosa que se reclama.-**

Se advierte que la actora solicita se le declare y se reconozca el dominio pleno del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] y el siguiente cuadro de construcción:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				2061	3,591,899.2958	500,975.1296	
2061	2076	S 62°48'19" E	95.43	2076	3,591,855.2262	501,060.8995	LIMITE DEL PREDIO MAYOR
2076	2077	S 20°17'00" W	46.80	2077	3,591,811.3239	501,044.8740	FRACCIÓN A1
2077	2079	N 69°42'59" W	95.72	2079	3,591,844.5070	500,954.8889	FRACCIÓN A5
2079	2061	N 20°16'33" E	58.41	2081	3,591,899.2958	500,975.1296	AV. PUERTO ESCONDIDO

SUPERFICIE = 5,035.71 m2

Y como consecuencia se condene al demandado a restituir dicho inmueble.-

Exhibe para comprobar la propiedad de la cosa que reclama, Copia Certificada de la Escritura [REDACTED]

[REDACTED]; que

contiene un contrato de compraventa celebrado por [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de parte vendedora y [REDACTED]

como parte compradora.

Así también exhibió *-a fojas 23 a 27 Primer Tomo-* el Contrato privado de Compraventa de fecha veintinueve de junio de dos mil seis, a que se refiere en los hechos de su demanda, como el acto por el cual adquirió el predio de referencia, del cual dio origen a la escritura pública mencionada en el párrafo que antecede y que corresponde al inmueble del que ejercita su reivindicación.

De igual manera, exhibió el Certificado de inscripción de fecha veinte de agosto de dos mil veintiuno, expedido por el Subregistrator Público de la Propiedad y del Comercio de ésta ciudad, Efrén Martínez Ruiz, que certifica que el inmueble materia de la Litis se encuentra inscrito a favor de [REDACTED], bajo Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha veinte de noviembre de dos mil siete.

Instrumentales a las cuales se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 285, 322 y 405 del Código Procesal Civil, que aun cuando fueron objetadas, no merman la tasación que este Juzgador pondera, habida cuenta que si bien, son documentos en los que no intervino el pasivo procesal y le son ajenos los actos jurídicos ahí contenidos, no desvirtúan dichas objeciones su contenido.

Asimismo, adjuntó **INSTRUMENTAL PÚBLICA** consistente en el LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO expedido por la Dirección de Catastro, por conducto del Departamento de Cartografía, a cargo del Ing. [REDACTED], de fecha veinticinco de julio de dos mil siete; mismo que obra en copia certificada a foja 13 Primer Tomo de actuaciones, en el que se detalla la ubicación del inmueble litigioso, su superficie, medidas y colindancias; documental a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de lo dispuesto por los artículos 322 y 405 del Código Procesal Civil; teniéndose en consecuencia por **acreditado el primer elemento de la acción intentada**, consistente en la propiedad de la cosa que se reclama.

XII.- Ahora bien, por lo que respecta **al segundo y tercer elementos de la acción** principal intentada referente a la **posesión por el pasivo procesal de la cosa perseguida y la identidad de la misma respecto del inmueble que se pretende reivindicar**, a juicio

de quien resuelve **no se encuentran** debidamente acreditados en autos.-

Esto es, por virtud que en el **Hecho cinco del escrito inicial de demanda**, el actor precisa que, en fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, se constituyó su apoderado legal en el inmueble de la contienda acompañada de diversos trabajadores a realizar trabajos de emparejamiento del terreno, introduciéndose al predio el hijo de la parte demandada de nombre [REDACTED], sin autorización del actor o de su representante, sin orden alguna de autoridad y haberlos despojado con lujo de violencia:

“5.- Es el caso, que el día 31 de marzo de 2017, al acudir mi apoderada legal [REDACTED], a realizar trabajos de emparejamiento del terreno, ya que lluvias recientes a esa fecha, habían provocado algunas zanjas y hoyos en el terreno de mi dirigidos por el de nombre [REDACTED], quien es hijo del hoy demandado, quien manifestó que estaba ahí por instrucciones de su padre, introduciéndose a mi terreno, sin autorización del suscrito o de mi apoderada, sin orden alguna de autoridad, ostentándose como empleados del hoy demandado [REDACTED] y, con lujo de violencia, ingresaran al predio, obligando a mi apoderada y a golpearlos en caso de no hacerlo así, llegando al grado de agredir a uno de ellos de nombre [REDACTED].”

Acto seguido, y una vez conseguido su propósito, es decir propiedad, dicho grupo de personas procedió a sacar los vehículos de mi propiedad que se encontraban en ese momento en el terreno desde hacía varios años y, en su lugar, procedieron a introducir diversos vehículos que se utilizan en la construcción y movimiento de tierras, tales como excavadoras y revolvedoras de concreto, algunos de los cuales se aprecian inservibles, las cuales tenían un logotipo con la leyenda de "ATISA" empresa que es del dominio público que pertenece o controla el hoy demandado.”

Por su parte, **el reo procesal** al producir la contestación de demanda y al correlativo antes citado manifestó su negativa de haber despojado a su contrario, por ser el único propietario del inmueble que se encuentra con clave catastral [REDACTED]

[REDACTED]; textualmente refirió en lo que aquí interesa, lo siguiente:

“5.- El hecho número cinco de la demanda que contesto, es totalmente falso y lo niego en forma rotunda, con tal independencia de que en lo

[REDACTED]

Respondió: NO

A la Tres.- [REDACTED] **Respondió:**

NO

A la Cuatro.- [REDACTED] **Respondió: NO**

Sin que el absolvente haya confesado o reconocido la propiedad ó mantener la posesión, el origen, ni las características del inmueble objeto de la Litis; sosteniéndose en su dicho de ser propietario de un inmueble diverso al que el accionante pretende su reivindicación; luego entonces, esta probanza al no desfavorecer al absolvente, no logra beneficiar al oferente, lo que se valora en base a lo estatuido por el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Con base en las pruebas periciales en materia de topografía, practicadas en el presente proceso, no arrojan dato alguno que determinen que la posesión del inmueble perseguido se encuentre a cargo de la parte demandada, es decir, no se acredita que el demandado [REDACTED] se encuentre en posesión del raíz identificado como [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; por virtud de atender dichas probanzas otros puntos cuestionados que serán materia de análisis posterior.- De ahí que acredite la **EXCEPCIÓN DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS ELEMENTOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA**, al no estar satisfecho el segundo de los elementos.

XIII.- De tal forma que en relación al tercer elemento, esto es la identidad del bien inmueble, o sea que el bien raíz que se pretende reivindicar es sin lugar a dudas el mismo que es propiedad del actor y que tiene en posesión la parte demandada

(identidad material), al igual que el segundo de los elementos, no queda plenamente acreditado en cuanto a su identidad formal, con los elementos probatorios allegados al juicio, es decir, que el inmueble del cual se solicita la reivindicación *-describiéndose al efecto en el escrito de demanda-*, sea el mismo al que se refiere el documento fundatorio de la acción reivindicatoria, habiendo quedado debidamente acreditada la superficie, medidas y ubicación del predio.

La parte actora [REDACTED] en su escrito inicial acredita ser el propietario del inmueble que pretende su reivindicación e identificado como:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Mientras el reo procesal [REDACTED] en su escrito de contestación de demanda, refiere y acredita ser el propietario de un inmueble identificado como:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Empero, respecto de la identificación e incluso de la superficie y descripción no es posible establecer si el inmueble a reivindicar *-por ser de superficie menor [REDACTED] metros cuadrados-* corresponda al que está en posesión la parte demandada.

Veamos porqué. El actor en el juicio aportó un cúmulo de documentos y ofertó la prueba pericial en topografía, con el fin de demostrar la identidad del predio que pretende su reivindicación, ya que tal y como se desprende de actuaciones el inmueble de su propiedad consta de una superficie documental de [REDACTED]

[REDACTED] **metros cuadrados** y niega que sea la propiedad de su contrario reivindicante.

afirma el demandado en el principal y actor en la reconvención, el señor [REDACTED], como resultado de todo lo investigado y de todo lo que expuesto en la metodología, es legítimo propietario del inmueble que reclama del cual no hay ninguna duda; el demandado en el principal el Sr. [REDACTED], mantiene la posesión derivada de un delito de despojo, de la superficie reclamada y existe plena identidad material y documental del inmueble reclamado de acuerdo al documento base de la acción de reivindicación". Consideraciones que este Juzgador advierte que se extralimita, al calificar y afirmar el especialista la existencia del delito de despojo y sin que en su conclusión determinase que el inmueble a reivindicar se encuentra dentro de un predio de mayor superficie.

En el mismo tenor, el perito ofertado por el tercero llamado a juicio **Ingeniero [REDACTED]** de esta Ciudad de Tijuana, debido a que carece de identidad plena al no describir correctamente todos y cada uno de los lados que componen el polígono, al no mencionar la superficie de que se trate y al no estar ligado el inmueble a algún sistema de coordenadas establecido o icono regional conocido.- No se puede ubicar en campo de forma precisa el predio descrito en la Escritura [REDACTED], Baja California, puesto que, aunque está correctamente descrito en términos de rumbos, distancias y colindancias de cada lado, su origen es incierto, sus lados no concuerdan con sus vecinos colindantes y no está ligado a algún sistema de coordenadas establecido o icono regional conocido.- Después del análisis de la documentación que integra la escritura pública No. [REDACTED] de esta Ciudad, y un cuidadoso levantamiento topográfico realizado en campo, presento un plano y un reporte fotográfico donde se muestra la ubicación, superficie, medidas, y colindancias, ligas oficiales y mejoras o construcciones existentes sobre el inmueble que tributa con clave catastral [REDACTED], propiedad de [REDACTED]."

El perito ofertado por el reo procesal el tercero llamado a juicio **Ingeniero [REDACTED]**, concluyó: "Me permito manifestar que para la realización de dicho trabajo consulte los diversos expedientes que obran en autos en diversas ocasiones, así como la Consulta a los expedientes que obran en la Dirección de Catastro Municipal, por medio del acceso remoto al que tenemos derecho los Peritos deslindadores autorizados ante esa Dirección de Catastro, además de constituirme físicamente en el predio propiedad del Ing.

██████████, registrado con la clave catastral actual como WM-893-048; sin poder constituirme en el predio cuya reivindicación se demanda, por no poderlo ubicar dentro de un plano ni físicamente, al carecer su escritura de los datos indispensables para ello.- Se observa que conforme a los datos que se desprenden de los documentos analizados, **NO ES TÉCNICAMENTE POSIBLE DETERMINAR SI EL PREDIO PROPIEDAD DEL ING. ██████████, ES EL MISMO QUE RECLAMA LA ACTORA EN SU DEMANDA, O SI SE TRATA DE PREDIOS DIFERENTES;**, esto se concluye una vez que se analizó la información técnica que describen los títulos de propiedad a que se refieren; pues se insiste, la escritura pública y documentos que la integran, ██████████ ██████████, de esta ciudad, cuyo testimonio obra en autos y los antecedentes documentales referenciados a estos, no permiten identificar con certeza la ubicación del predio de la actora identificado como ██████████.”.

Dictámenes que a juicio de este resolutor son minuciosos en su estudio, y bastos en argumentos materiales y técnicos, en los que se reseña e ilustra con planos topográficos; sin embargo, ninguno de ellos precisa, que la superficie documental de ██████████ ██████████ ██████████, propiedad del demandado; como tampoco son advertidas precisiones afirmativas por este resolutor en forma notoria dentro del contenido de las piezas emitidas por los especialistas

Por ello, se reitera. Las documentales públicas, privadas y periciales que obran en el proceso, no se desprende certeza que el predio del accionante se encuentre inmerso dentro del predio del demandado.

Así es, del análisis de las probanzas ofrecidas por la actora, en relación a los elementos de la acción ejercitada, en su oportunidad **habrá de declararse que la parte actora no logró acreditar la totalidad de elementos constitutivos de su acción**, pues por lo que hace al **tercer** elemento, relativo a la **IDENTIDAD** del inmueble que reclama, no se acredita la **identidad formal** a que se refieren nuestros Máximos Tribunales en la ejecutoria de cuyos datos, rubro y contenido es el siguiente:

Época: Novena Época
Registro: 202827
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis:
Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo III, Abril de 1996
Materia(s): Civil
Tesis: III.2o.C. J/3 Página: 213

“ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIDADES FORMAL Y MATERIAL DEL BIEN PERSEGUIDO, COMO ELEMENTOS DE LA. Para el ejercicio de la acción reivindicatoria, corresponde al actor, entre otras, la carga probatoria de la identidad del inmueble; y, a su vez, dicha identidad se subdivide en dos clases, cuya comprobación resulta indispensable para la justificación de tal acción: la primera de ellas es la identidad formal, la cual importa al elemento propiedad, y consiste en que el bien perseguido corresponda, o esté comprendido, dentro del título fundatorio de la acción; la segunda, es la identidad material, que se traduce en identificar el bien que se pretende reivindicar, con el que posee el demandado.”

Por lo que resulta indudable, que no se pueda decretar la procedencia de su acción y condenar al enjuiciado al cumplimiento de las prestaciones reclamadas, pues no habría posibilidad material de ejecutar un fallo decretado en tales condiciones, al no existir certeza de la identificación formal del bien raíz que se reclama, como consecuencia de la falta de pruebas o elementos técnicos y documentales públicas, como efectivas constancias catastrales y/o periciales que den absoluta certeza a quien resuelve sobre la plena identificación formal, como se dice, del **inmueble litigioso**, y ante tal falta de certeza existente en este negocio, como se establece líneas precedentes en este fallo, se reitera que no es posible decretar una condena en tales condiciones, ya que **sería materialmente imposible ejecutar el fallo ante la falta de identificación plena de la Fracción de terreno de que se trate y su ubicación efectiva dentro de la superficie mayor propiedad del demandado.**

XIV.- De lo anterior deviene innecesario realizar un estudio detenido del resto de las **EXCEPCIONES** y **DEFENSAS** hechas valer en el juicio principal, por el demandado [REDACTED].

Reiterando que deviene innecesario realizar un detenido análisis de sus argumentos, así como de las restantes pruebas allegadas al juicio ante lo improbadamente de las acciones intentadas por el accionante en este negocio, ya que el hacerlo en nada variaría el

sentido de esta resolución, por lo que habrá de absolverse a la parte demandada en el principal de las prestaciones que se le reclaman.

“EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor.”

3a. Amparo directo 4883/57. Adampol Gaviño Herrero. 1o. de octubre de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Rafael Matos Escobedo.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca. Volumen XVI, Cuarta Parte. Pág. 87. Tesis Aislada.

XV.- Y toda vez que la presente resolución es adversa a los intereses de la parte actora, con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se condena a tal parte actora a pagar a la demandada los GASTOS y COSTAS que le haya originado la tramitación de este juicio y que legamente se justifiquen en ejecución de sentencia.

XVI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL.-

Respecto a la diversa acción ejercitada por [REDACTED], la hace constituir en la **NULIDAD absoluta**, del primer testimonio de la Escritura Pública número [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California, que contiene el contrato de compraventa celebrado por el licenciado [REDACTED], y de otra parte como COMPRADOR el señor [REDACTED], respecto del lote identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

XVII.- Ahora bien, previo entrar al estudio del fondo de la acción, **resulta menester analizar que se cumpla con la finalidad**

de que la narración de los hechos de la demanda reconventional que motivan el ejercicio de la acción, es decir, que sean claros, precisos y congruentes, lo que conlleva además el análisis del cumplimiento de las condiciones especiales para su procedencia, entre las que se encuentra, la **LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA**, conforme a los criterios de nuestros más altos Tribunales que a la letra establecen:

“DEMANDA NATURAL. FINALIDAD DE LA NARRACIÓN DE LOS HECHOS QUE MOTIVAN EL EJERCICIO DE LAS ACCIONES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA).

De la interpretación sistemática de los artículos 80 y 254, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Colima se evidencia que la narración en la demanda de los hechos que motivan el ejercicio de las acciones tiene como finalidad tanto que el demandado esté en aptitud de darle contestación, como que los hechos indicados formen parte de la litis y, por ello, puedan ser considerados por el Juez al resolver en definitiva el conflicto planteado; de ahí que si determinado hecho no fue expuesto en la demanda, no podrá tomarse en consideración por el Juez de origen porque, de hacerlo, variaría la litis, además de que dejaría al demandado en estado de indefensión, al no haber tenido oportunidad de contestar y defenderse debidamente.”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

III.1o.C.168 C

Amparo directo 62/2009. Pedro Pizano Berbén y otra. 20 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretaria: Cecilia Peña Covarrubias.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXX, Octubre de 2009. Pág. 1522. **Tesis Aislada.**

“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.”

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

XV.4o.16 C

Amparo directo 514/2010. BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, BBVA Bancomer; antes Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple; antes Bancomer, S.N.C. 7 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén David Aguilar Santibáñez. Secretario: Luis Fernando Zúñiga Padilla.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXII, Diciembre de 2010. Pág. 1777. **Tesis Aislada.**

De lo anterior se colige, que para estar en aptitud del pronunciamiento de una Sentencia de fondo, se debe analizar además de que los hechos que expone la pretensora en reconvención constitutivos de la acción ejercitada, o sea de la causa de su pedir, deben ser expuestos y señalarse de manera clara y precisa, no solo para que la parte demandada reconvencional se encuentre en aptitud de proponer una defensa adecuada, sino para que el Juzgador se encuentre posibilitado de apreciar si los hechos reúnen los requisitos de Ley, es decir, que estos fueron narrados sucintamente, con claridad, precisión, y congruencia, en términos de los preceptuado por el artículo 256 fracción V, del Código de Procedimientos Civiles.

Luego entonces, conforme a lo anterior, es menester que se cumpla con las condiciones para la procedencia de la acción; entre las que se encuentra la **Legitimación Activa en la Causa**; siendo por lo tanto, **necesaria que quede acreditada la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción.**

XVIII.- Así tenemos que al ser analizado el escrito inicial de demanda reconvencional se desprende que la actora en reconvención reclamada la **NULIDAD absoluta**, del primer testimonio de la **Escritura Pública** [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California, que contiene el contrato de compraventa

celebrado como parte **VENDEDORA** por el licenciado [REDACTED], y de otra parte como **COMPRADOR** el señor [REDACTED], respecto del lote identificado como [REDACTED].-

Destacando su pretensión el actor reconvencionista al precisar que su contralitigante [REDACTED], le reclamó **la reivindicación** del inmueble: identificado como **Lote número** [REDACTED] **metros cuadrados**, con clave catastral [REDACTED].

Continúa aseverando el activo reconvencionista, que el causahabiente del demandado en el juicio reconvencional, el licenciado [REDACTED], adquirió la propiedad del inmueble citado mediante dación en pago que se hizo en su favor por la compensación de honorarios profesionales generados por su intervención como abogado procurador en diversos litigios, al haber obtenido el pago de sus honorarios en especie precisamente con inmuebles de los que tuvo participación como abogado procurador.

Argumento de acción procesal, basado en el contenido del artículo **2150** del Código Civil para el Estado de Baja California, que establece: *“Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan.- Tampoco podrán cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.”*; que lo hace consistir que el inmueble contenido en la escritura pública y que le demanda la reivindicación sea materia de nulidad, por haber intervenido en el litigio como abogado procurador el licenciado [REDACTED] cuya prohibición es expresa en el precitado ordinal 2150, que tiene por objeto impedir el abuso que los abogados puedan cometer obligando a sus clientes a cederles o transar sobre la propiedad de los bienes sujetos a litigio.

El diverso artículo **2144** del Código Civil dispone: *“La venta de*

cosa ajena es nula", es decir, que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad".- Por su parte el diverso numeral 1712 del mismo Código dispone: "La cosa objeto del contrato debe: I. Existir en la naturaleza; II. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y III. Estar en el comercio". Y el artículo **1682** del mismo Código establece: "El contrato puede ser invalidado: I. por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; II. Por vicios del consentimiento; III. Porque su objeto o su motivo o fin sea ilícito; y IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece"; por lo que pretende se declare la NULIDAD ABSOLUTA de dicho contrato; sin embargo, debe decirse inicialmente que si bien es cierto, el numeral 2150 de Código Civil que cita en su demanda, contempla un impedimento legal para el abogado procurador pueda adquirir bienes objeto del litigio en los juicios que intervenga ó de ser cesionarios de los derechos de que persigue como regla que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad, so pena de NULIDAD, dado el impedimento aludido; también cierto resulta que debe acreditarse los extremos del numeral 2144 de la ley sustantiva en cita.

Por lo tanto, no se trata de nulidad absoluta como lo pretende el accionante, pues esa clase de nulidad no ocurre en todos los casos, ya que se configura solo en tratándose de circunstancias insuperables, porque vayan en contra de la propia Ley "*de orden público*", como sucede cuando hay ilicitud en el objeto, en que el acto puede producir provisionalmente sus efectos, los cuales se destruirán retroactivamente cuando el Juez declare la nulidad ABSOLUTA, de la cual puede prevalecer cualquier interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción; es decir, se trata de un supuesto insuperable, por estar en contra del tenor de las Leyes prohibitivas o de interés público, atento al artículo 8º del propio Código Civil.

Y por su parte, la NULIDAD RELATIVA es aquella que sí admite el supuesto de convalidación, es confirmable y prescriptible, y la puede hacer valer todo interesado; por lo tanto, si la venta de cosa ajena, como supone el actor que ocurre en el caso expuesto ante este Órgano Jurisdiccional, puede convalidarse si el vendedor fraudulento adquiere legítimamente la propiedad de la cosa que vendió en el momento, en que fue vendida cuando no era de su propiedad;

entonces, no hay duda de que se trata de este tipo de nulidad la que en todo caso se pudiese declarar en torno a la venta contenida en la documental pública de marras a favor de [REDACTED].

Sin embargo, el acto jurídico celebrado al amparo de la **Escritura Pública** [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California, que contiene el contrato de compraventa celebrado por el licenciado [REDACTED], y de otra parte como COMPRADOR el señor [REDACTED], respecto del lote identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; no le perjudica, ni le favorece de modo alguno al accionante en reconvención en este negocio, para tener por acreditado el Contrato de Compraventa que pretende se anule por resolución judicial, ya que el Suscrito Juzgador considera no existe identidad con el predio propiedad del activo reconvencionista, como ampliamente se ha dejado asentado en el presente fallo en los **Considerandos XII y XIII**.

Para mayor ilustración, se transcriben los actos jurídicos reclamados por el actor en reconvención en comparación con el señalado por el demandado en reconvención, veamos:

El pasivo procesal en reconvención [REDACTED] exhibe como título de propiedad *–del que pretende su nulidad en reconvención–*, del inmueble que pretende su reivindicación *–en el juicio principal–* e identificado como:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Contenida la operación de compra venta celebrado como parte vendedora [REDACTED] y como comprador [REDACTED] [REDACTED], al amparo de la Escritura Pública [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California.

Por su parte, el actor en reconvención [REDACTED]

consiste en la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción, hipótesis que no acontece en la especie.

Impidiendo lo anterior, entrar al estudio del fondo del negocio, así como el pronunciamiento de una Sentencia Definitiva clara y congruente con el total de actuaciones que obren en el presente sumario, al no resultar factible pronunciar un fallo definitivo entrando al estudio de fondo del negocio, si no queda justificado que el actor esté vinculado con relación a la acción de nulidad intentada, como sucede en la especie; lo que arroja que **se actualice la Falta de legitimación activa en la causa.**

Directriz que se sostiene al amparo del siguiente criterio de nuestros Tribunales Federales que a la letra establece:

“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.”

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.11o.C. J/12

Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.

Amparo directo 122/2005. Salvador García Durán y otra. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Angélica Rivera Chávez.

Amparo directo 339/2006. Héctor Ramón Caballe Rodríguez y otra. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretaria: Rocío Itzel Valdez Contreras.

Amparo directo 132/2007. Servicios Integrales de Asesoría al Autotransporte y Logística Comercializadora Especializada, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera.

Amparo directo 776/2007. Recuperfín Comercial, S. de R.L. de C.V., hoy su cesionaria Farezco II, S. de R.L. de C.V. 12 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Leticia Jarillo Gama.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVII, Abril de 2008. Pág.

Como consecuencia de lo anteriormente razonado, sin entrar al estudio del fondo de la acción reconvencional intentada y pruebas aportadas, se determina que ante la **Falta de legitimación activa en la causa**, se deberá absolver a la parte demandada en reconvención [REDACTED] de las prestaciones reclamadas.

XIX.- COSTAS.- Con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, en atención al efecto condenatorio del fallo definitivo en resolución de la acción intentada en el principal, se condena a la parte actora [REDACTED] a pagar a favor de la demandada [REDACTED], los gastos y costas en esta instancia, cantidades que se cuantificarán en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se:-

R E S U E L V E:

EN EL JUICIO PRINCIPAL:

PRIMERO.- En la vía ordinaria civil la parte actora [REDACTED], no acreditó los elementos constitutivos de su acción reivindicatoria, por las causas y motivos que se indican en los considerandos del presente fallo, **por lo que se declara la improcedencia de la acción intentada** y la parte demandada [REDACTED], acreditó parcialmente sus excepciones y defensas.

SEGUNDO.- Por lo tanto se absuelve al demandado en el principal [REDACTED], de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

TERCERO.- Se condena a la parte actora [REDACTED] a pagar en favor de la parte demandada [REDACTED], los gastos y costas originados con motivo del presente Juicio, y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

CUARTO.- La presente resolución hace acción y excepción del Tercero Llamado a Juicio [REDACTED], de conformidad

con lo dispuesto por el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

EN LA RECONVENCIÓN:

QUINTO.- La parte actora en la reconvencción [REDACTED] no acreditó la procedencia de su acción.

SEXTO.- Por lo tanto se absuelve a la parte demandada [REDACTED], de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas en atención a los razonamientos expuestos los Considerandos, del presente fallo definitivo.

SEPTIMO.- En atención al sentido de la acción principal no se hace especial condenación en Costas.

OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente el **C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA**, Licenciado **JUAN HURTADO DIAZ**, por ante su C. Secretario de Acuerdos Licenciado **LORENZO ARMANDO HERNÁNDEZ CARRILLO** que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 Fracción I, II, 2, 3 Fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 Fracción I, II, 11, 12, 1 del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.-

CON EL NÚMERO 14,852 DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024 SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY. CONSTE.