

Mexicali, Baja California, a veinte de junio del dos mil veinticuatro.-----

VISTOS para resolver los autos del Toca Civil número **872/2024**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la SENTENCIA DEFINITIVA de fecha catorce de diciembre de dos mil veintitrés, dictada por el Juez Sexto, de Primera Instancia Civil, del Partido Judicial de Mexicali, Baja California, en el expediente número **544/2022**, relativo al Juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por [REDACTED] [REDACTED] **ambas de apellidos** [REDACTED] en contra de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED]; y -----

RESULTANDO:

1º- Los puntos resolutivos de la Sentencia Definitiva combatida, se transcriben a continuación: - - - -

EN CUANTO A LA ACCIÓN PRINCIPAL:

PRIMERO: Ha sido procedente la vía ordinaria civil en donde [REDACTED] de apellidos [REDACTED] no probaron su acción; en tanto que [REDACTED] y [REDACTED]; el [REDACTED] **DE ESTA MUNICIPALIDAD**, y el [REDACTED] se opusieron a la acción, y el [REDACTED] no contestó la demanda. - - - -

SEGUNDO: Se absuelve a los codemandados de las prestaciones reclamadas. - - - -

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

EN CUANTO A LA ACCIÓN RECONVENCIONAL:

PRIMERO: Ha sido procedente la vía ordinaria civil en donde las señoras [REDACTED] y [REDACTED] no acreditaron la reconvención y, las señoras [REDACTED] de apellidos [REDACTED] contestaron la demanda. - - -

SEGUNDO: Se absuelve a las demandadas en reconvención de las prestaciones reclamadas. - - - -

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma y lístese en el boletín judicial del Estado para que surta efectos de notificación al [REDACTED] en congruencia con el auto de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintitrés. - - - - -

Así lo resolvió definitivamente y firma electrónicamente el C. JUEZ SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL, LICENCIADO LUIS JAVIER BALEÓN ZAMBRANO, en unión de su Secretaria de Acuerdos LICENCIADO OSCAR MEDINA GARCIA, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. - - - - -

2º.- Inconforme con la anterior resolución, la parte actora, interpuso recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos, ordenándose la remisión del expediente original a este Tribunal, donde se ordenó la formación del Toca y el trámite de la Alzada, se confirmó la admisión del recurso y la calificación del grado hecha por el Juez natural, y por último, se citó a las partes para oír resolución; y - - - - -

CONSIDERANDO:

I.- Este órgano colegiado es competente para conocer el recurso que eleva la impetrante, toda vez que impugna una Sentencia Definitiva, dictada por el Juez Sexto, de Primera Instancia Civil, del Partido Judicial de Mexicali, Baja California, cuya naturaleza actualiza las facultades que al cuerpo revisor confieren los artículos 57, 59 y 63 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 1, 2, 45 y 50 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, 674, 678, 690 y 698 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad. - - - - -

II.- Que así como el interés es la medida de la acción, los agravios son la del recurso, esta Sentencia tendrá como efecto revisar la de primer grado, pero sólo en la medida en que aquéllos hayan sido expresados por la parte recurrente en su escrito que obra glosado en este Toca, mismos que, se analizan en su

conjunto por la íntima relación que guardan entre sí, y, estudiados que fueron en armonía con las cosntancias de autos y la Legislación palicable, esta resolutora los considera infundados para revocar la resolución combatida por las siguientes razones a saber.-----

En ellos se duele, de que en el fallo impugnado se resolvió que [REDACTED] de apellidos [REDACTED], no probaron su acción, en la que promueven la declaración de inexistencia de la compraventa celebrada entre la demandadas [REDACTED] Y [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED], de la manzana [REDACTED], de la colonia [REDACTED], de esta ciudad de Mexicali, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con clave catastral [REDACTED], la cual se llevó a cabo mediante Escritura Pública número [REDACTED], del volumen [REDACTED], de fecha ocho de marzo del año dos mil diecinueve, ante la fe del Notario Público [REDACTED]), de Mexicali, cuyo acto quedó inscrito bajo contrato de compraventa partida [REDACTED], de la Sección Civil, de fecha veintinueve de mayo del dos mil diecinueve, con folio real [REDACTED], ante el [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad, debido a que, a estima de las impetrantes, existió falta de consentimiento de los copropietarios del bien citado en la referida operación. -

Manifiestan que la codemandada [REDACTED] [REDACTED] compareció a celebrar el contrato de compraventa que nos ocupa, en representación de las hoy impetrantes, mediante instrumento público [REDACTED], del volumen [REDACTED], de fecha veintidós de noviembre de **mil novecientos noventa y tres**, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, conforme al artículo 2428, del Código Civil para el Estado.-----

Por consiguiente, afirman que dicho poder fue otorgado respecto de los bienes que en dicha fecha eran propiedad de las apelantes, sin embargo, éstas no eran copropietarias del bien inmueble materia del contrato de compraventa que nos ocupa, dado que, se convirtieron en copropietarias del mismo, mediante Escritura Pública no. [REDACTED], del volumen [REDACTED], de fecha seis de marzo del año dos mil uno, es decir, más de siete años después de haber otorgado el poder a la hoy demandada.-----

Por lo tanto, tal y como dicen, se manifestó en el escrito de demanda, otorgaron el poder sin conocer los alcances del mismo, no obstante, en el año de mil novecientos noventa y tres, no eran legítimas copropietarias del bien inmueble materia del contrato de compraventa que nos ocupa, es decir, que se advierte fehacientemente, que el poder no fue otorgado para actos de administración y para actos de dominio respecto del [REDACTED], de la manzana [REDACTED], de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad.-----

Así, el contrato de compraventa respecto del bien antes citado, fue celebrado en fecha ocho de marzo de dos mil diecinueve, veintiséis años después de que se otorgó el poder a la demandada, no obstante, de que cuando fue otorgado dicho poder las hoy apelantes no eran copropietarias del bien inmueble controvertido.-----

De manera, que el poder fue otorgado para diversos efectos a los realizados por la hoy demandada, por consecuencia, la contraparte estaba obligada a darles noticia de la compraventa, puesto que, es una circunstancia que puede llevar a la revocación del poder, sin embargo, dicho acto fue realizado sin la autorización y conocimiento de las recurrentes, con fundamento en el artículo 2440, del Código Civil para el Estado.-----

Igualmente dicen las recurrentes en su escrito de agravios, que el Juzgador determinó, que la operación jurídica es válida, sin embargo, no realizó un estudio exhaustivo de las fechas y los efectos del poder otorgado por las apelantes, dado que, tal y como se manifestó anteriormente las inconformes no eran copropietarias del bien inmueble controvertido al momento de otorgar el poder multicitado en el año mil novecientos noventa y tres, es decir, el poder no fue otorgado para actos de administración y para actos de dominio respecto del bien inmueble identificado como ■■■■■, de la manzana ■■■■, de la Colonia ■■■■■ de esta ciudad. Situación que no fue tomada en consideración ni materia de la Sentencia impugnada, violentando los principios de congruencia, exhaustividad, completitud, además de los diversos de fundamentación y motivación, previstos en los artículos 16, y 17, de nuestra Carta Magna, actualizándose una violación procesal que trascendió en el resultado del fallo, dejando en completo estado de indefensión a las hoy recurrentes. -----

Por lo que, afirman que en el fallo apelado no se valoraron los medios de convicción que obran en el Juicio, dictando una Sentencia sin fundamento ni motivación, incongruente con los autos que obran en el presente juicio, incumpliendo con lo dispuesto por el artículo 81, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, violentando las formalidades esenciales del procedimiento, así como, los principios de seguridad jurídica y exacta aplicación de la Ley, dado que, dichas pruebas acreditan fehacientemente la nulidad de la Escritura Pública que nos ocupa, debido a que, la parte demandada no tenía facultades para vender el bien inmueble controvertido. -

Afirman que el Juzgador determinó que no es procedente la retroactividad en perjuicio de la parte demandada, sin embargo, violenta el principio de

seguridad jurídica de las recurrentes, dado que, está afectando directamente el patrimonio de las mismas, al otorgarle validez a un poder que fue suscrito en el año de mil novecientos noventa y tres, donde se otorgaron facultades a la parte demandada respecto a los bienes que en su momento eran propiedad de las apelantes, no obstante, en dicho poder nunca se manifestó los “*futuros bienes inmuebles*” que adquirieran las hoy impetrantes, por lo tanto, al decretar válida la compraventa, se encuentra vulnerando el principio de legalidad y seguridad jurídica, puesto que, a la parte demandada nunca se le confirieron facultades respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED], de la manzana [REDACTED], de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad, tal y como se desprende del mismo poder general. -----

Por ende sostienen, que la parte demandada actuó de manera fraudulenta intentando apropiarse de un bien inmueble del cual no tenía derecho alguno para representarlas en el contrato que nos ocupa, y precisan, que el poder no fue utilizado para los fines correspondientes, así como, se utilizó veintiséis años después de su expedición, situación que afirman, violenta su seguridad jurídica, puesto que la parte demandada podía utilizar el poder para su conveniencia, tal y como se advierte del contrato de compraventa que nos ocupa; y, dicen que el Juzgador se encuentra actuando parcialmente en favor de la parte demandada, puesto que, determinó que tenía facultades de representación respecto a las hoy apelantes, sin importar que el bien inmueble se adquirió siete años después de que se le otorgó el poder respectivo, advirtiéndose notoriamente que no fue otorgado para dichos fines, por lo que bajo dicha tesis, se debió determinar que era procedente la retroactividad, dado que, el poder no tenía vigencia alguna, así como, el contrato que se reclama fue

celebrado un año después de haber entrado en vigor la reforma del artículo 2420, del Código Civil para el Estado.-

Siendo pertinente destacar, que en los hechos de su demanda, las actoras manifiestan la falta del aludido consentimiento en la compraventa en mención, y precisan que el poder otorgado de su parte a [REDACTED] en mil novecientos noventa y tres, fue para otros efectos (distintos a la referida operación); señalan que la copropiedad del inmueble de que se trata, fue adquirida por las promoventes y otros, mediante Adjudicación, en autos del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de [REDACTED], seguido bajo Expediente 3292/1997 que indican. -----

Ahora bien, respecto de los agravios expresados, debe decirse, que del análisis de los autos de Primera Instancia, no se advierte que haya sido materia de disenso, el otorgamiento del aludido mandato en la indicada fecha, ni se discute, que mediante la citada Adjudicación, las ahora apelantes adquirieran la copropiedad respecto del inmueble antes descrito; sin embargo, lo que sí es materia de controversia es el consentimiento, que considera el Juez de los autos, fue otorgado por [REDACTED] ambas de apellidos [REDACTED] en la realización de la compraventa en mención, bajo la óptica de dicha Autoridad, de que, éstas actuaron en dicho acto jurídico por conducto de su apoderada [REDACTED], en mérito de las facultades con las que dicha persona contaba, derivadas del poder general para actos de dominio, contenido en la Escritura Pública número [REDACTED] del volumen [REDACTED] de fecha veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y tres, pasado ante la fe del Notario Público [REDACTED] de esta Localidad, cuyo Primer Testimonio se exhibió en autos.-----

Visto lo anterior, es pertinente señalar en este apartado, que el artículo 1681 del Código Civil vigente en el Estado, es imperativo al disponer, “Para la existencia del contrato se requiere: **I.- Consentimiento;** **II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.**”; del mismo modo, es de señalarse, que la improcedencia de la acción, por falta de alguno de sus elementos, puede ser estudiada por el Juzgador, aun de oficio, por tratarse de una cuestión de orden público, como así lo estableció el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO, en la tesis II.2o.152 C, correspondiente a la Octava Época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Febrero de 1994, a página 251, bajo el rubro “ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA”. -----

Seguidamente, es de aclararse, que la parte accionante reclama en su demanda la inexistencia del contrato y al efecto, en el fallo impugnado, el Juez de los autos fija las premisas por las cuales, dice, que la parte actora demanda la nulidad de aquél acto jurídico, y cita la Jurisprudencia del rubro “INEXISTENCIA Y NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS. DEBEN DETERMINARSE JURISDICCIONALMENTE”, que entre otras cuestiones establece, que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha considerado, en algunos precedentes, que esas diferencias entre la nulidad e inexistencia de los actos Jurídicos son meramente teóricas. -----

Así, tomando en cuenta que en el fallo apelado el Juzgador no precisó cuáles son los elementos de la acción, es de destacarse, que el Juicio de nulidad contractual debe probarse que: a) se celebró un acto jurídico; y, b) no se surtieron los requisitos de existencia o validez de dicho acto; tal y como se advierte de la Jurisprudencia sustentada por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, correspondiente a la Décima Época, Tesis: VI.2o.C. J/31 (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 62,

enero de 2019, Tomo IV, a página 2045, bajo el rubro “ACCIÓN PROFORMA Y NULIDAD DE CONTRATO. SUS DIFERENCIAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)”. -----

Consecuentemente, si como se aprecia del párrafo que antecede, el que no se surtieron los requisitos de existencia o validez del acto, es un elemento a demostrar en el procedimiento del que dimana esta Alzada, es correcto que el Juez de los autos, procediera al estudio de la expresión de consentimiento en el contrato de compraventa tildado de inexistente, máxime, si éste, fue otorgado por parte de los vendedores por conducto de la apoderada; empero, no es ajustado a la realidad, el hecho pretendido por las apelantes, en el sentido de que, el Juez natural debió considerar, que en virtud de que el poder de que se trata fue otorgado con anticipación a que las ahora recurrentes adquirieron el bien inmueble objeto de la compraventa, el mandato no tenía el efecto de facultar a la mandataria [REDACTED] para que dispusiera del referido inmueble en la compraventa en cuestión. -----

Lo anterior es así, pues si bien, como mencionan el mandato otorgado por [REDACTED] [REDACTED] ambas de apellidos [REDACTED] a la antes nombrada, data de mil novecientos noventa y tres, y la Escritura de Adjudicación, del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de [REDACTED], seguido bajo Expediente 3292/1997 que indican se formalizó mediante la Escritura Pública no. [REDACTED], del volumen [REDACTED], de fecha seis de marzo del año dos mil uno, es decir, más de siete años después de haber otorgado el poder a la hoy demandada, no menos cierto es, que **la resolución de Adjudicación**, formalizada en la referida Escritura, **fue pronunciada** por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil de este Partido Judicial, en el mencionado Expediente **el catorce de septiembre de mil novecientos**

ochenta y nueve, como se puede constatar a fojas 160 de autos de Primera Instancia.-----

De manera, que, no es ajustado a la realidad, el que el bien objeto de la operación de compraventa tildada de inexistente haya sido adquirido por las ahora apelantes con posterioridad al otorgamiento del poder, pues como se dijo previamente, tal otorgamiento aconteció en mil novecientos noventa y tres, en el entendido de que, la Sentencia de Adjudicación es del **catorce de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve**, y ésta es precisamente, el acto jurídico del que dimana el derecho de copropiedad que invocan los recurrentes, no su formalización ni publicación; es decir, que el inmueble se adquirió en la fecha en mención por ser dicho fallo la fuente del derecho, con independencia de la fecha de protocolización del Juicio Sucesorio Testamentario y de su correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, pues estos trabajos sólo implican la formalización y publicidad del acto para el conocimiento de Terceros, en el entendido de que [REDACTED] [REDACTED] ambas de apellidos [REDACTED] no son Terceros, sino parte del Juicio Sucesorios en el que se les tiene como Herederas.-----

Más aún, no le es dable a las recurrentes pretender el desconocimiento del trámite y resolución del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de [REDACTED] [REDACTED], en el que, entre otras personas, éstas fueron declaradas herederas, pues no combaten dicho procedimiento, mismo que prevé una junta de herederos a la que debieron ser convocadas como interesadas las hoy impetrantes, en términos de lo dispuesto por los artículos 775, 783, en relación con el artículo 769, y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles Local.-----

De manera, que sí no se combatió el

procedimiento seguido en el Juicio Sucesorio y este quedó firme, debe tenerse por aceptada la celebración de la Junta en la que los herederos debieron ser citados como dice la Ley, y por ende, de igual forma, debe tenerse admitido el conocimiento de [REDACTED] ambas de apellidos [REDACTED] de dicho procedimiento y su resolución, máxime, si de manera expresa, se estableció en la Escritura Pública, en la que el mismo se formalizó el Sucesorio, que fueron precisamente los herederos, quienes solicitaron al Juez de los autos, que se declarara que la Sentencia causara estado, de la siguiente forma: “DECIMO SEGUNDO.- A petición **de los herederos**, por auto de fecha veintisiete de octubre del mismo año de mil novecientos ochenta y nueve se declaró que la sentencia había causado ejecutoria.” (ENFASIS AÑADIDO –foja 149, reverso, de autos de Primera Instancia). - - - - -

Lo anterior implica, que no asiste razón a las recurrentes, cuando pretenden, que cuando se celebró el contrato de compraventa de fecha ocho de marzo del dos mil diecinueve, por sí sola, la mandataria se facultó para disponer de “*futuros bienes inmuebles*” de [REDACTED] [REDACTED] ambas de apellidos [REDACTED], pues de acuerdo con lo previamente expuesto, la copropiedad adquirida por las ya nombradas respecto del [REDACTED], de la manzana [REDACTED], de la Colonia [REDACTED], de esta ciudad de Mexicali, Baja California, fue con anterioridad al otorgamiento del mandato formalizado en la Escritura Pública [REDACTED], del volumen [REDACTED], de fecha veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y tres, de ahí que es improcedente considerar el concepto de bienes futuros, para los efectos pretendidos por los apelantes, a fin de que se resolviera la inexistencia del contrato base del Juicio por falta del consentimiento de la parte vendedora, por último, es pertinente destacar, que si bien, las apelantes alegan que el mandato fue otorgado para otros efectos, no dice cuáles fueron éstos, ni como

se demostró en autos tal hecho. -----

Con motivo de lo anterior, es que los agravios en estudio son infundados.-----

En mérito de las anteriores consideraciones, es que deberá de CONFIRMARSE la resolución combatida, condenando a la parte recurrente al pago de las costas ocasionadas en ambas Instancias, por haber obtenido en contra, dos Sentencias adversas conformes de toda conformidad, atento a lo dispuesto por el artículo 141 fracción VII del Código de Procedimientos Civiles Local.-----

Por lo expuesto y fundado es de resolver y se:-----

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Son infundados los motivos de inconformidad hechos valer por la parte recurrente; consecuentemente,-----

SEGUNDO.- Se CONFIRMA en grado de apelación la SENTENCIA DEFINITIVA de fecha catorce de diciembre de dos mil veintitrés, dictada por el Juez Sexto, de Primera Instancia Civil, del Partido Judicial de Mexicali, Baja California, en el expediente número 544/2022, relativo al Juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por [REDACTED] [REDACTED] ambas de apellidos [REDACTED] en contra de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED].-----

TERCERO.- Se condena a la parte recurrente al pago de las costas ocasionadas en ambas Instancias.-----

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Con Testimonio de esta resolución, vuelvan los autos al Juzgado del conocimiento, y en su oportunidad archívese el presente Toca como asunto concluido.-----

Así, por unanimidad de votos, lo

resolvieron en sesión pública, los CC. Magistrados integrantes de la Primera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado, Licenciados **KARLA PATRICIA AMAYA CORONADO, JOSÉ LUIS CEBREROS SAMANIEGO y OLIMPIA ÁNGELES CHACÓN**, siendo Magistrada Ponente la primera de los nombrados, quienes firman ante el Licenciado ERNESTO FERNÁNDEZ ZAMORA, Secretario General de Acuerdos, que autoriza y da fe.-----

T.C. 872/2024 (KPAC/OOF*)mcc.-

**LIC. KARLA PATRICIA AMAYA CORONADO.
MAGISTRADA PONENTE.**

**LIC. JOSÉ LUIS CEBREROS SAMANIEGO.
MAGISTRADO.**

**LIC. OLIMPIA ÁNGELES CHACÓN.
MAGISTRADA.**

**LIC. ERNESTO FERNÁNDEZ ZAMORA.
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS.**