

QUERETERO A 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2024

A QUIEN CORRESPONDA:

LIC. ANDRÉS HERNÁNDEZ GARCÍA, EN MI CARÁCTER DE APODERADO DEL SR. GUILLERMO ROSAS MEXÍA, PERSONAJADO QUE ACREDITO EN TÉRMINOS DEL TESTIMONIO QUE ANEXO AL PRESENTE ESCRITO, SEÑALANDO DOMICILIO PARA CÍR, PRECISAR NOTIFICACIONES EL INMUEBLE UBICADO EN BARRIO PASO CENTRO SUR 3000-193 CAL CENTRO SUR, C.P. 76090, EN ESTA CIUDAD, Y CORREO ELECTRÓNICO atgabogados@yahoo.com, VENGO A SOLICITAR LO SIGUIENTE:

SE SIRVA REMITIR COPIA DE LOS PLANOS DE CANTONAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE DE TILACAT NO DOS, MZ 9, FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL MASON, EN ESTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL 140100123009062, QUE FUERON INCORPORADOS POR EL C. LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LOPEZ, CABE SEÑALAR QUE LA PERSONA QUE LOS INCORPORO ADJUNTÓ EL LOTE DE TERRENO MEDIANTE LA FALSIFICACION DE UN PODER, POR LO QUE SE HICIERA JUICIO DE NULIDAD DE DICHO DOCUMENTO SE DICHO SENTENCIA DEFINITIVA POR LA JEEZ SEPTIMO CIVIL Y QUE LA MISMA CAUSA EJECUTORIA DOCUMENTOS QUE ANEXO AL PRESENTE ESCRITO.

CON MAS PAZ E MOVIMIENTO QUINTO DE USTED PARA CUALQUIER DUDA AL RESPECTO

ATENTAMENTE

LIC. ANDRÉS HERNÁNDEZ GARCÍA

SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA
DIRECCION GENERAL DE PROFESIONES

1870883

EN VIRTUD DE QUE ANDRES

HERNANDEZ GARCIA

CUMPLIO CON LOS REQUISITOS
DOS POR LA LEY DE PROFESIONES
ARTICULO 100 DE LA LEY DE
MATERIA DE PROFESIONES
MENTE SE LE EXPIDE LA CREDENCIAL

CREDENCIAL
CONFECCIONADA EN VIRTUD DE
PARA EJERCER LA PROFESION DE
LICENCIADO EN PEDAGOGIA

MEXICO, D.F. A 19 DE OCT DE 1972

EL SECRETARIO GENERAL DE PROFESIONES
LIS DELGADO S. ALFONSO

CEDULA 1870883

TITULO ASISTENTE SOCIAL 018-3

DEL GRUPO A187

DE ACORDA CON LOS REQUISITOS
DE ACORDA CON LOS REQUISITOS



FIRMA DEL INTERESADO

1277/16
(T.C.)
LIC. ERICK ESPINOSA RIVERA
NOTARIO TITULAR

LIC. LEOPOLDO ESPINOSA ARIAS
NOTARIO ADSCRITO

ARIA 10

Testimonio de la Escritura Pública No. 84,393

UN PODER QUE OTORGAN COMO:

Otorgante: GUILLERMO ROSAS MEJIA.

Apoderado: LILIAN DE LOURDES COLIN CABRERA.
ANDRES HERNANDEZ GARCIA.

Tomo No.: 914

Expediente: 5282.15

Fecha: Martes, 17 de Noviembre de 2015





NOTARIA 10

EXPEDIENTE: 5282.15

TOMO: 914 NOVECIENTOS CATORCE

ESCRITURA: 84,393 OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, a los 17 diecisiete días del mes de Noviembre de 2015 dos mil quince, ANTE MÍ, Licenciado **ERICK ESPINOSA**

RIVERA Notario Titular de la Notaría Pública número 10 Diez de esta Ciudad, comparece: el señor **GUILLERMO ROSAS MEJIA**, para otorgar un **PODER**

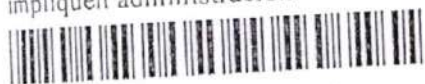
GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION, en los términos de la cláusula que más adelante se expresa, previa la protesta de ley correspondiente.

PROTESTA DE LEY

El Suscrito Notario hago constar, que hice saber al compareciente de las penas aplicables a quienes se conducen con falsedad en las declaraciones ante Notario, por lo que quedando debidamente apercibido de ello, protesta formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emita en el presente instrumento.

CLÁUSULA

UNICA.- El señor **GUILLERMO ROSAS MEJIA** otorga en este acto en favor de los señores Licenciados **ANDRÉS HERNÁNDEZ GARCÍA** y **LILIAN DE LOURDES COLIN CABRERA**, para que actúen en forma conjunta o separada, un poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, con las más amplias facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, sin limitación alguna, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2,450 dos mil cuatrocientos cincuenta, del Código Civil vigente en el Estado, así como en lo que se refiere a pleitos / cobranzas el 2,484 dos mil cuatrocientos ochenta y cuatro del mismo ordenamiento, en sus fracciones I, II, III, IV, VI y VII y sus correlativos de cualquier lugar donde se ejerza. En calidad enunciativa pero no limitativa, le señala las siguientes facultades: a).- Para comparecer ante toda clase de personas y Autoridades Judiciales y Administrativas, Civiles, Penales y del Trabajo, Federales y Locales; b).- Para articular, absolver y desahogar posiciones, en juicio o fuera de él; c).- Para presentar querellas, denuncias y constituirse en tercero coadyuvante del Ministerio Público y para otorgar perdones; d).- Para iniciar, proseguir y dar término como le parezca, desistiéndose incluso de toda clase de juicios, recursos o arbitrajes y procedimientos en general de cualquier orden, e inclusive para iniciar o desistirse del juicio de amparo; e).- Para celebrar convenios o transacciones; f).- Para asistir a las audiencias del Procedimiento Oral Mercantil y para conciliar ante el Juez y suscribir en su caso el convenio correspondiente, en los términos del artículo 1390 mil trescientos noventa bis 21 veintiuno del Código de Comercio; g).- Para realizar toda clase de actos que impliquen administración.



ARTICULO 2,450 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA, DEL
CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERETARO.

"En todos los Poderes Generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna."

En los Poderes Generales para Administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades Administrativas.

En los Poderes Generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los Poderes serán Especiales.

Los Notarios insertarán este Artículo en los Testimonios de los Poderes que otorguen".

POR SUS GENERALES, el compareciente dijo: ser de nacionalidad mexicana originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día 08 ocho de diciembre de 1955 mil novecientos cincuenta y cinco, con domicilio en 22 veintidós Bis, Rue de Rechevres 28000 veintiocho mil, Chartres, Francia, de estado civil casado. Ingeniero Civil, con CURP:ROMG551208HDFSJL07 (R, O, M, G, cinco, cinco, uno, dos, cero, ocho, H, D, F, S, J, L, cero, siete) y quien se identifica mediante el Pasaporte número G09612263 (G, cero, nueve, seis, uno, dos, dos, seis, tres), expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, documento que en fotocopia agrego al apéndice de presente instrumento.

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: Que conozco al compareciente, por lo que me identificó en los términos de la Ley del Notariado, con su Pasaporte, mismo que en fotocopia agrego al apéndice de esta Escritura, a quien considero con aptitud para este acto, pues nada me consta en contrario; que tuve a la vista los documentos que se mencionan; que di lectura a lo anterior y hechas las explicaciones de Ley, ratifiqué y firmé.- DOY FE.

SR. GUILLERMO ROSAS MEJIA.- Firma.- Ante mí, LIC. ERICK ESPINOSA RIVERA.- Firmado.- Sello de autorizar de la Notaría.

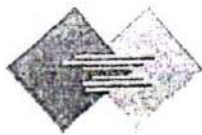
Querétaro, Qro., a 17 de noviembre de 2015.- Con esta fecha, cumplidos los requisitos de Ley, autorizo definitivamente esta escritura.- Doy fe.- LIC. ERICK ESPINOSA RIVERA.- Firmado.- Sello de autorizar de la Notaría.



ES PRIMER TI
PARA LILIAN
GARCIA, VA
COTEJADAS, S
DE 2015.- DOY

ADM

3 (22)



NOTARIA 10

2
PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE
CINCUENTA, DEL PARA LILIAN DE LOURDES COLIN CABRERA, ANDRES HERNANDEZ
GARCIA, VA EN 2 DOS HOJAS, DEBIDAMENTE SELLADAS Y
COTEJADAS, SANTIAGO DE QUERETARO, QRO., A 17 DE NOVIEMBRE
DE 2015.- DOY FE.

para que se diga que se
que requieran cláusula
limitación alguna.--

resar que se dan con
administrativas. -----

ra que se den con ese
e dueño, tanto en lo
finco defenderlos.---

s, las facultades de los
Especiales. -----

de los Poderes que

ADM

cionalidad mexicana,

ocho de diciembre

veintidós Bis, Rue de

civil casado, Ingeniero

cinco, uno, dos, cero,

el Pasaporte número

edido por la Secretaría

ego al apéndice del

pareciente, porque se

aporte, mismo que en

ero con aptitud legal

vista los documentos

plificaciones de Ley, lo

ERICK ESPINOSA

fecha, cumplidos los

Doy fe.- LIC. ERICK

ia. -----

LIC. ERICK ESPINOSA RIVERA
NOTARIO TITULAR
NOTARIA PUBLICA NUMERO 10
C.U.R.P. EIRE640504HQTSVR05





The Director of Education has been asked to make a study of the present situation in the State of New York with reference to the present and future needs of the State in the field of education and to make recommendations for the improvement of the present and future needs of the State in the field of education.



Thomas H. Davenport

MEX

P

ROSAS KEJIA

GUILLERMO

MEXICANA

08 12 1955

N MEXICO, D.F.

08 06 2012

08 06 2022

G09612263

P<MEXROSAS<MEJIA<<GUILLERMO<<<<<<<<<<<<<<<<
G09612263MEX5512083M2 206080<<<<<<<<<<<<<08

QUERÉTARO, QUERÉTARO, 07 (SIETE) DE FEBRERO DE
2023 (DOS MIL VEINTITRÉS).

VISTOS, para resolver en *sentencia definitiva*, los autos del expediente 1293/2012, relativos al juicio ordinario civil, que sobre declaración de nulidad de escritura promueve GUILLERMO ROSAS MEJÍA contra JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO y el DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE QUERÉTARO; y,

ANTECEDENTES:

ÚNICO. Por escrito recibido en Oficialía de Partes del Primer Distrito Judicial del Estado de Querétaro el 25 de junio de 2012 y a este juzgado turnado al día siguiente, se presentó María del Carmen Vela de la Torre, en su carácter de apoderada legal del prenombrado actor, para demandar en la VÍA ORDINARIA CIVIL de los citados demandados, las siguientes prestaciones:

a) La declaración judicial de nulidad absoluta de la escritura pública número 26,824 del 8 de junio de 2011, otorgada ante la fe del titular de notaría pública número 21 de esta ciudad, misma que contiene supuesto mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración de bienes y actos de dominio, pero especial en cuanto a su objeto se refiere, que pretendidamente le otorgó Guillermo Rosas Mejía al hoy demandado José Luis Garfías González.

b) La cancelación de la inscripción ante el sistema del registro nacional de avisos de poderes notariales, dependiente de la Secretaría de Gobernación, del poder supuestamente otorgado al demandado José Luis Garfías González, que se hizo constar en forma ilícita suplantando a Guillermo Rosas Mejía por escritura pública 26,824 de 8 de junio de 2011, otorgada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad.

c) La declaración judicial de nulidad absoluta de la escritura pública número 26,983 del 15 de julio de 2011, otorgada ante la fe del Notario Público número 21 de esta ciudad que contiene la supuesta compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, número 2, manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón en la cual Guillermo Rosas Mejía a través de José Luis Garfías González vende a Luis Enrique Delgado Díaz López.

d) La declaración de nulidad absoluta de la escritura 86,782 otorgada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad que contiene la supuesta compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, número 2, manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual Luis Enrique Delgado Díaz López vende al codemandado Alejandro Martínez Moreno, en la que se aparentó ilícitamente un acto jurídico.

e) Se ordene la anotación marginal al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la cancelación o tildación de la inscripción de las escrituras públicas siguientes:

I. Escritura pública número 26,983 del 15 de julio de 2011, otorgada ante la fe del Notario Público número 21, que contiene la supuesta compraventa del inmueble ubicado en Calle Tlacote, lote 2, manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad en la que Guillermo Rosas Mejía vende a través de José Luis Garfias González a Luis Enrique Delgado Díaz López.

II. Escritura pública número 86,782 del 19 de septiembre de 2011, otorgada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, que contiene la compraventa del inmueble ubicado en Calle Tlacote, lote 2, manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual Luis Enrique Delgado Díaz López vende a Alejandro Martínez Moreno.

f) Se ordene al Notario Público número 21 la cancelación en su protocolo de la escritura pública número 26,983 de 15 de julio de 2011.

g) Se ordene al Notario Público número 4 la cancelación en su protocolo de la escritura pública número 86,782 del 19 de septiembre de 2011.

h) Se declare que el propietario del inmueble ubicado en calle Tlacote número 2, manzana 9, fraccionamiento Villas del Mesón en esta ciudad es Guillermo Rosas Mejía.

i) Declaración de que los demandados actuaron ilícitamente en perjuicio del actor.

j) El pago de daños y perjuicios ocasionados al actor con motivo de los actos cuya declaración de inexistencia se demanda.

k) El pago de gastos y costas.

Se basó en los hechos y consideraciones de derecho que en su escrito señaló, los cuales se dan por reproducidos en obvio de repeticiones.

Admitida la demanda y verificados los emplazamientos, se tuvo a los demandados ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR y LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, contestando en tiempo la demanda, haciendo valer las defensas y excepciones que en cada uno de sus escritos se desprenden, que este apartado se tienen por reproducidos, y que serán detallados en la parte considerativa; mientras que al diverso demandado DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE QUERÉTARO, se le declaró la rebeldía en que incurrió al haber omitido contestar la demanda, por lo que se le tuvo por perdidos los derechos no ejercitados en tiempo a cada uno de ellos. Por otro lado se tuvo a la parte actora desistiéndose de la instancia intentada en contra de los codemandados JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ y ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, por lo tanto, declarados procedentes los presupuestos procesales y agotadas las etapas del proceso, se citó a las partes a oír sentencia definitiva, sin embargo cuando dicho auto llegó a su momento, en el fallo respectivo

se procedió
existencia
JOSÉ LUIS
MORENO,
juicio en d
codemand
al demand
en tiempo
en su escri
y que será
codemand
emplazarlo
incurrió p
contra; p
procedent
ordinarias
ordenó di
siguiente:

PR
conocido
determin
son la c
sido cor
auto qu
resoluci
partes,
párrafo

S
contra
ello se

otorga
Pública

se procedió a reservar el estudio de fondo de la presente causa, ante la existencia del litisconsorcio pasivo necesario de los codemandados JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ y ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, ordenándose su llamamiento a juicio, prosiguiéndose el juicio en dichos términos se procedió al emplazamiento de dichos codemandados, por lo que una vez llevado a cabo el respectivo, se tuvo al demandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, dando contestación en tiempo la demanda, haciendo valer las defensas y excepciones que en su escrito se desprende, que este apartado se tiene por reproducido, y que será detallado en la parte considerativa, mientras que el diverso codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, se procedió a emplazarlo por medio de edictos, acusándosele la rebeldía en que incurrió por no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra; por lo que, una vez que fueron estudiados y declarados procedentes los presupuestos procesales y agotadas las etapas ordinarias del procedimiento en relación a dichos codemandados, se ordenó dictar sentencia definitiva, la cual se pronuncia al tenor de los siguientes:

RAZONES Y FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PRIMERO. Es procedente la causa de este litigio para ser conocido y resuelto válidamente por este Juzgado, en virtud de lo determinado en autos, toda vez que los presupuestos procesales como son la competencia, personalidad de las partes y la vía elegida, han sido correctos; aunado a que como se desprende de las constancias, el auto que los resolvió al dictado de esta sentencia tiene calidad de resolución firme, por no haber sido impugnado por ninguna de las partes, de conformidad con los artículos 45, 47, 155, 266, segundo párrafo y 275, del Código de Procedimientos Civiles.

SEGUNDO. Concretizando la *litis*, la actora demanda de su contraparte las pretensiones señaladas en el resultando único y para ello se funda en los siguientes hechos:

"...1.- Con fecha 5 de enero de 1995, mediante escritura pública número 28,795 otorgada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, titular de la Notaría Pública número 5, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, con

lico de la
ón de la

de 2011,
ontiene la
te, lote 2,
dad en la
s Garfias

mbre de
iero 4 de
icado en
esón, en
vende a

n en su
11.
r en su
mbre de

in calle
en esta

nte en

tivo de

e en su
ovio de

tuvo a

/ LUIS

ipo la

la uno

n por

entras

O DE

aró la

por lo

ipo a

dose

LUIS

or lo

adas

, sin

ctivo

fecha 29 de Mayo de 1995, bajo el folio real número 11640/1, se hizo constar contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en Calle Tlacote, Lote número 2, Manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta Ciudad, en la que comparecieron el señor GUILLERMO ROSAS MEJÍA, en su carácter de comprador y la señora Rosa Bertha Muñoz de Cote Malda de Cabral, en su carácter de vendedora, documento que se agrega a la presente demanda en copia certificada como documento fundatorio de la acción.

2.- Desde el 5 de Enero de 1995, mi poderdante tuvo la propiedad y posesión física y jurídica del inmueble materia de la presente litis, sin que hubiera tenido problema alguno. Para el mes de Mayo del año 2010, mi poderdante decide poner en venta el inmueble en comento, para lo cual se puso en contacto con la Ingeniera Pilar Gómez, misma que al acudir al inmueble para tomar fotografías para iniciar la promoción del inmueble, se percató que en el mismo estaban construyendo, obra que no pertenece a mi poderdante ya que el inmueble no se había vendido y menos aún mi poderdante había girado instrucción alguna para que se iniciara una construcción sobre el inmueble.

Ante dicha situación, se solicitó al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, copias certificadas de los actos jurídicos realizados con respecto al inmueble materia de la litis, encontrando que en el folio real número 11640/3 se encuentra inscrita la escritura pública número 26,983 de fecha 15 de Julio de 2011, otorgada ante la fe del licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad, que contiene la supuesta compraventa del inmueble ubicado Calle Tlacote, Lote número 2, Manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual supuestamente mi poderdante vende a través del codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, en su carácter de supuesto apoderado al señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ supuesto comprador, documento que se agrega a la presente demanda en copia certificada como documento fundatorio de la acción.

Asimismo, en el folio real número 11640/5 se encuentra inscrita la escritura pública número 86,782 de fecha 19 de septiembre de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO, titular de la Notaría Pública número 4 de esta Ciudad, que contiene la supuesta compraventa del inmueble materia de la litis, en donde el codemandado LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ vende al codemandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, documento que se agrega a la presente demanda en copia certificada como documento fundatorio de la acción.

3.- Así las cosas, mi poderdante al analizar dicha información, se percató que en el escritura pública número 26, 983 de fecha 15 de Julio de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad, que contiene la supuesta compraventa del inmueble materia de la litis, el codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, se apersona ante él como supuesto apoderado de mi representado, lo cual acredita con el original del testimonio de la escritura pública número 26,824 otorgada ante él mismo, de fecha 8 de junio de 2011, misma que contiene supuesto mandato general para pleitos y cobranzas, administración de bienes y actos de dominio, pero especial en cuanto a su objeto se refiere, el cual nunca fue firmado por mi poderdante, por lo que desde este momento ofrezco; la pericial en caligrafía, grafoscopia, grafología y documentoscopia para que el perito dictamine dicha firma.

En efecto, se trata de un poder falso, otorgado ante el fedatario público ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21, y a favor del codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, personas a las que mi poderdante no conoce, NUNCA ha estado en las oficinas del Notario Público, y por ende tampoco conoce al codemandado LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, debido a que el día 8 de junio de 2011, mi poderdante se encontraba en una junta de trabajo en la empresa donde labora GRACE S.A. misma que tiene domicilio ubicado en POLÍGONO LASTAOLA, PARCELA 8, 20120 HERNANI, EN LA PROVINCIA GIPUZKOA, ESPAÑA y no otorgando el poder como falsamente se encuentra establecido. Hecho que les consta a los señores MIRYAM TXINTXURRETA IBABE y JUAN ANTONIO BERAZA ARRIZABALAGA.

Por otro lado, en la escritura pública 26,824 otorgada ante el Licenciado

ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad, en la que comparecieron el señor GUILLERMO ROSAS MEJÍA, en su carácter de comprador y la señora Rosa Bertha Muñoz de Cote Malda de Cabral, en su carácter de vendedora, documento que se agrega a la presente demanda en copia certificada como documento fundatorio de la acción.

2.- Desde el 5 de Enero de 1995, mi poderdante tuvo la propiedad y posesión física y jurídica del inmueble materia de la presente litis, sin que hubiera tenido problema alguno. Para el mes de Mayo del año 2010, mi poderdante decide poner en venta el inmueble en comento, para lo cual se puso en contacto con la Ingeniera Pilar Gómez, misma que al acudir al inmueble para tomar fotografías para iniciar la promoción del inmueble, se percató que en el mismo estaban construyendo, obra que no pertenece a mi poderdante ya que el inmueble no se había vendido y menos aún mi poderdante había girado instrucción alguna para que se iniciara una construcción sobre el inmueble.

Ante dicha situación, se solicitó al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, copias certificadas de los actos jurídicos realizados con respecto al inmueble materia de la litis, encontrando que en el folio real número 11640/3 se encuentra inscrita la escritura pública número 26,983 de fecha 15 de Julio de 2011, otorgada ante la fe del licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad, que contiene la supuesta compraventa del inmueble ubicado Calle Tlacote, Lote número 2, Manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual supuestamente mi poderdante vende a través del codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, en su carácter de supuesto apoderado al señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ supuesto comprador, documento que se agrega a la presente demanda en copia certificada como documento fundatorio de la acción.

Asimismo, en el folio real número 11640/5 se encuentra inscrita la escritura pública número 86,782 de fecha 19 de septiembre de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO, titular de la Notaría Pública número 4 de esta Ciudad, que contiene la supuesta compraventa del inmueble materia de la litis, en donde el codemandado LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ vende al codemandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, documento que se agrega a la presente demanda en copia certificada como documento fundatorio de la acción.

3.- Así las cosas, mi poderdante al analizar dicha información, se percató que en el escritura pública número 26, 983 de fecha 15 de Julio de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad, que contiene la supuesta compraventa del inmueble materia de la litis, el codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, se apersona ante él como supuesto apoderado de mi representado, lo cual acredita con el original del testimonio de la escritura pública número 26,824 otorgada ante él mismo, de fecha 8 de junio de 2011, misma que contiene supuesto mandato general para pleitos y cobranzas, administración de bienes y actos de dominio, pero especial en cuanto a su objeto se refiere, el cual nunca fue firmado por mi poderdante, por lo que desde este momento ofrezco; la pericial en caligrafía, grafoscopia, grafología y documentoscopia para que el perito dictamine dicha firma.

En efecto, se trata de un poder falso, otorgado ante el fedatario público ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21, y a favor del codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, personas a las que mi poderdante no conoce, NUNCA ha estado en las oficinas del Notario Público, y por ende tampoco conoce al codemandado LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, debido a que el día 8 de junio de 2011, mi poderdante se encontraba en una junta de trabajo en la empresa donde labora GRACE S.A. misma que tiene domicilio ubicado en POLÍGONO LASTAOLA, PARCELA 8, 20120 HERNANI, EN LA PROVINCIA GIPUZKOA, ESPAÑA y no otorgando el poder como falsamente se encuentra establecido. Hecho que les consta a los señores MIRYAM TXINTXURRETA IBABE y JUAN ANTONIO BERAZA ARRIZABALAGA.

Por otro lado, en la escritura pública 26,824 otorgada ante el Licenciado

ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad, en la que comparecieron el señor GUILLERMO ROSAS MEJÍA, en su carácter de comprador y la señora Rosa Bertha Muñoz de Cote Malda de Cabral, en su carácter de vendedora, documento que se agrega a la presente demanda en copia certificada como documento fundatorio de la acción.

2.- Desde el 5 de Enero de 1995, mi poderdante tuvo la propiedad y posesión física y jurídica del inmueble materia de la presente litis, sin que hubiera tenido problema alguno. Para el mes de Mayo del año 2010, mi poderdante decide poner en venta el inmueble en comento, para lo cual se puso en contacto con la Ingeniera Pilar Gómez, misma que al acudir al inmueble para tomar fotografías para iniciar la promoción del inmueble, se percató que en el mismo estaban construyendo, obra que no pertenece a mi poderdante ya que el inmueble no se había vendido y menos aún mi poderdante había girado instrucción alguna para que se iniciara una construcción sobre el inmueble.

Ante dicha situación, se solicitó al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, copias certificadas de los actos jurídicos realizados con respecto al inmueble materia de la litis, encontrando que en el folio real número 11640/3 se encuentra inscrita la escritura pública número 26,983 de fecha 15 de Julio de 2011, otorgada ante la fe del licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad, que contiene la supuesta compraventa del inmueble ubicado Calle Tlacote, Lote número 2, Manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual supuestamente mi poderdante vende a través del codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, en su carácter de supuesto apoderado al señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ supuesto comprador, documento que se agrega a la presente demanda en copia certificada como documento fundatorio de la acción.

ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad, de fecha 8 de junio de 2011, en la que supuestamente consta el poder otorgado por mi poderdante, en el apartado de YO EL NOTARIO CERTIFICO: el fedatario público señala lo siguiente:

"...Conocer al compareciente a quien considero con aptitud legal para otorgar este acto, pues nada me consta en contrario, que se dio lectura a la presente escritura y explicándole el valor y fuerza legal de su contenido, ME MANIFIESTA que queda enterado y está conforme, la ratifica y firma para constancia. DOY FE..."

De lo anterior, el fedatario público señala que mi poderdante estuvo presente ante él y conocerla, situación que resulta falsa, en virtud de que mi poderdante lleva viviendo en el extranjero varios años. Hecho que les consta a los señores MIRYAM TXINTXURRETA IBABE y JUAN ANTONIO BERAZA ARRIZABALAGA.

Asimismo, y como se advierte de la copia certificada del pasaporte de mi poderdante número 07480000569 con fecha de expedición 4 de Mayo de 2007, fecha de vencimiento 4 de mayo de 2012, certificación realizada por la Consejera María Noemí Hernández Téllez, Encargada de la Sección Consular de la Embajada de México en Francia, bajo el número de orden 0007/12, el señor GUILLERMO ROSAS MEJÍA, el día 8 de Junio de 2011, fecha en que supuestamente se encontraba y en la Ciudad de Querétaro, otorgando el poder al codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, no estaba en México, tal y como se puede desprender del propio pasaporte, ya que en ninguna de sus hojas aparece el sello de entrada al país por el Instituto Nacional de Migración.

Para robustecer lo anterior, solicito se gire atento oficio al Instituto Nacional de Migración, Secretaría de Gobernación, para que informe a este H. juzgarlo, las fechas exactas que tenga registradas de entrada y salida de mi poderdante de México en el año 2011, con lo cual acreditaré que mi poderdante no se encontraba en México, el día en que se otorgó el poder que dio origen a actos jurídicos que deberán declararse nulos.

4.- En la multicitada escritura pública número 26,824 de fecha 8 de junio de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta Ciudad, la cual contiene supuesto mandato general para pleitos y cobranzas, administración de bienes y actos de dominio, para especial en cuanto a su objeto se refiere otorgado supuestamente por mi poderdante, como puede observar su Señoría, dicho fedatario público omitió dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 69 de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro, mismo que dispone:

"...Artículo 69. Para que el Notario haga constar que conoce a los comparecientes, deberá valerse de cualquiera de los siguientes medios:

1. Por la certificación que haga, bajo su responsabilidad, de que los conoce personalmente;..."

Así, encontramos que el fedatario público Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, manifiesta en la escritura en comento, que conoce personalmente a mi poderdante, lo cual es falso, ya que mi poderdante nunca acudió a la Notaría número 21 a otorgar poder, ya que quien compareció a otorgar el poder suplantó a mi poderdante, resultando inverosímil que dicho fedatario no se hubiere percatado de quien compareció a otorgar el poder falso, en realidad estaba suplantando a mi representado, pues ello lo debió advertir de los documentos con los que se identificó quien compareció ante él y que se agregaron al apéndice de ese inexistente y falso instrumento.

Como se desprende de la misma escritura, se puede observar otra emisión e incumplimiento por parte de dicho fedatario, en virtud a que conforme a lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley del Notariado, éste debió dar aviso electrónico dentro los tres días hábiles siguientes, a la Dirección del Archivo General de Notarías, al haber autorizado un mandato por persona física, y a consecuencia del cual el apoderado o mandatario esté facultado para realizar actos de dominio sobre bienes inmuebles, lo cual no ocurrió ya que como se desprende del informe de alta de aviso de poder, el aviso lo realizó hasta el 16 de noviembre del año 2011. Se agrega en copia certificada

la escritura en comento como documento fundatorio de la acción.

De lo relatado en párrafos que anteceden, se evidencian las omisiones por parte del fedatario público al haber otorgado el poder que hoy se impugna, lo que nos lleva a que dicho fedatario incurrió en responsabilidad administrativa y penal, al haber realizado una escritura pública en la que mi poderdante jamás estuvo presente, por lo que es responsable de los daños y perjuicios ocasionados a mi poderdante por el otorgamiento de dicho poder, en virtud de que al haber otorgado dicho poder hubo un detrimento patrimonial en contra de mi poderdante ya que a la fecha no puede vender el inmueble por encontrarse a nombre de otra persona, además de que se realizaron actos ilícitos consistentes en la acción y omisión realizada sin derecho en forma intencional o dolosa, así como las ejecutadas culposamente, es decir, por imprudencia, negligencia, falta de previsión o de cuidado, por parte del fedatario público, por lo que conforme a lo dispuesto por el artículo 1790 del Código Civil, el fedatario público está obligado al pago de los daños y perjuicios ocasionados a mi poderdante.

Lo anterior se sustenta con los siguientes criterios jurisprudenciales...

...De lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 95 del Código Procesal Civil, solicito se le requiera al Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta Ciudad, para que exhiba a este H. Juzgado el original del folio de la escritura número 26,824 de fecha 8 de junio de 2011, mismo en el que constan las firmas autógrafas tanto del fedatario público como del otorgante, que en el caso que nos ocupa, la firma perene supuestamente a mi poderdante, misma que desde este momento se objeta y alude de falsa.

El folio de la escritura pública que se solicita, es para acreditar en el momento procesal oportuno, que la firma del otorgante que calza el mismo, no pertenece al puño y letra de mi poderdante, en tal virtud desde este momento ofrezco la pericial en caligrafía, grafoscopia, grafología y documentoscopia para que el perito dictamine dicha firma.

5.- Como consecuencia del poder falso contenido en la escritura pública número 26,824 de fecha 8 de junio de 2011, otorgada ante el Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad, es indudable que la escritura número 26,983 de fecha 15 de Junio de 2011 otorgada ante el mismo Notario, en la que se formaliza el contrato de compraventa, en el que mi poderdante representado por el codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, supuestamente vende al codemandado LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, deberá en su momento declararse inexistente, en virtud de que carece del consentimiento de mi representado, simulando actos jurídicos mediante una representación falsa, además de que como ya se mencionó mi poderdante no conoce al señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ.

En realidad el codemandado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, al celebrar los actos mencionados con anterioridad, realmente no acreditó ante el fedatario público, su personalidad como representante o apoderado del actor, ya que a sabiendas exhibió ante él, poder falso mismo que fuera otorgado ante el mismo fedatario, que como se ha dicho no tiene nada de real, pues se trata de un acto simulado en forma absoluta; para lo que presumiblemente se coludió con el codemandado LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ y el propio Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, titular de la Notaría Pública número 21 de esta Ciudad.

Como consecuencia de lo mencionado respecto al poder falso, es evidente que el supuesto otorgante, esto es el actor en este juicio, no manifestó su consentimiento en ese instrumento y por ende, dicho poder es la nada jurídica, puesto que en ninguna forma existe, y por lo tanto, no tiene objeto que pueda ser materia de él ni puede producir consecuencias jurídicas de ningún tipo, es igualmente inexistente, sin validez de ningún tipo, pues no se otorgó el consentimiento de mi poderdante con esos actos, además de que no puedan ser materia de ellos por la que tampoco pueden producir consecuencias jurídicas de ninguna clase.

Adicionalmente, es de resaltar que el Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, en la escritura pública número 26, 983 de fecha 15 de Junio de 2011, documento que se agrega en copia certificada a la presente demanda como

documento fur
codemandados
LÓPEZ, situac
suplantar a mi
inmueble propi

6.- De lo
nula la escritur
ante la fe de
Notaría Públic
inmueble ubic
del Mesón, en
Díaz LÓPEZ
misma provien

Consec
en el párrafo
MARTÍNEZ M
mi poderdant

Cobra

...7.-
Señoría se
Juzgado, pa
comisión de

Ante
JAVIER
entablada

".../
escritura,
realizar di
obstante l
jurídico ill
supuesto
ejercicio
normas a

B).
sistema
Secretari
facultado
judicial.
consenti
alguna
actuado
observa

C
absolut
ante la
Pública
en call
esta ci
al señ
jurídico
realiza
obstar
jurídico
supue
ejerci

documento fundatorio de la acción, certifica que conoce personalmente a los codemandados JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ y LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, situación que robustece el hecho de que estuvieron de acuerdo para suplantar a mi poderdante y así otorgar un poder falso y con el mismo vender el inmueble propiedad del actor.

6.- De lo anteriormente narrado, en su oportunidad también deberá declararse nula la escritura pública número 86,782 de fecha 19 de Septiembre de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO, titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, que contiene la supuesta compraventa del inmueble ubicado Calle Tlacote, Lote número 2, Manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual el codemandado LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ vende al codemandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, ya que la misma proviene de un poder falso y acto ilícito.

Consecuentemente, al declararse la nulidad de la escritura pública mencionada en el párrafo que antecede, se deberá condenar al codemandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, a la desocupación y entrega del inmueble materia de la litis a mi poderdante en el estado en que se encontraba originalmente.

Cobran aplicación los siguientes criterios jurisprudenciales...

...7.- En relación con lo antes narrado, desde este momento solicito a su Señoría se le de intervención al C. Agente del Ministerio Público adscrito a este Juzgado, para que inicie forma denuncia en contra de quien resulte responsable por la comisión de hechos constitutivos de delito, en contra de mi poderdante..." (sic)

Ante tales reclamaciones, el demandado Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, dio contestación a la demanda entablada en su contra (a foja 62, tomo I), en los siguientes términos:

"...A)- Resulta improcedente el reclamarme la declaración judicial de nulidad de escritura, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado y consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditará al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

B).- Resulta improcedente el reclamarme la cancelación de la inscripción ante el sistema del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, Dependiente de la Secretaría de Gobernación, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado o consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditará al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

C).- Resulta improcedente el reclamarme la declaración judicial de nulidad absoluta de la escritura pública número 26,983 de fecha 15 de julio de 2011, otorgada ante la fe del suscrito Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Titular de la Notaría Pública Número 21 de esta ciudad, que contiene la compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, Lote número 2, Manzana 9, del Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, por la que el actor vende a través del diversa José Luis Garfías González, al señor Luis Enrique Delgado Díaz López, en la que se aparentó ilícitamente un acto jurídico, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado o consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditará al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las

as omisiones por
ugna, lo que nos
y penal, al haber
presente, por lo
poderdante por el
o poder hubo un
no puede vender
ue se realizaron
recho en forma
es decir, por
te del fedatario
Código Civil, el
asionados a mi

es...

95 del Código
JAVIER OLVERA
dad, para que
324 de fecha 8
del fedatario
firma perene
objeta y alude

en el momento
pertenece al
la pericial en
ito dictamine

blica número
QUE JAVIER
a ciudad, es
otorgada ante
n el que mi
GONZÁLEZ,
AZ LÓPEZ,
carece del
diante una
no conoce

celebrar los
rio público,
sabiendas
atario, que
o en forma
lado LUIS
JAVIER
lad.

dente que
entimiento
n ninguna
ni puede
in validez
os actos,
i producir

OLVERA
de 2011,
la como

normas aplicables en todo caso.

D).- Resulta improcedente el reclamarme la declaración judicial de nulidad absoluta de la escritura pública numero 86,782 de fecha 19 de Septiembre de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaria Pública Numero 4 de esta ciudad, que contiene la compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, Lote numero 2, Manzana 29, del Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual el codemandado Luis Enrique Delgado Díaz López vende al Codemandado Alejandro Martínez Moreno, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado o consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditara al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

E).- Resulta improcedente el reclamarme ordene al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, la anotación marginal que contenga la cancelación o tildación de la inscripción de las escrituras públicas números 26,983 de fecha 15 de Julio de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Olvera Villaseñor Titular de la Notaria Pública Numero 21 de esta ciudad, la compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, Lote numero 2, Manzana 9, del Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual el actor vende a través del codemandado José Luis Garfías González, al señor Luis Enrique Delgado Díaz López y la número 86,782 de fecha 19 de Septiembre de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaria Pública Número 4 de esta ciudad, que contiene la compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, Lote numero 2, Manzana 9, del Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual el codemandado Luis Enrique Delgado Díaz López vende al Codemandado Alejandro Martínez Moreno, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado o consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditara al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

F).- Resulta improcedente el reclamo de la cancelación en el protocolo de la Escritura Pública Numero 26,983 de fecha 15 de Julio de 2011, la cual contiene la compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, Lote numero 2, Manzana 9, del Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual el actor vende a través del demandado José Luis Garfías González y al señor Luis Enrique Delgado Díaz López, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad Judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado o consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditara al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

g).- Resulta improcedente el reclamo de la cancelación en el protocolo de la Escritura Pública Numero 86,782 de fecha 19 de Septiembre de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaria Pública Número 4 de esta ciudad, que contiene la compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, Lote numero 2, Manzana 9, del Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual el codemandado Luis Enrique Delgado Díaz López vende al Codemandado Alejandro Martínez Moreno, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado o consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditara al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

H).- Resulta improcedente el reclamo de la declaración judicial que el actor propietario del inmueble en calle Tlacote, Lote numero 2, Manzana 9, del

Fraccionamiento al codemandado inmueble matriculado facultado para actuar judicial. No consentido al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

I).- Resulta improcedente el reclamo de la declaración judicial de nulidad absoluta de la escritura pública numero 86,782 de fecha 19 de Septiembre de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaria Pública Numero 4 de esta ciudad, que contiene la compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, Lote numero 2, Manzana 29, del Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual el codemandado Luis Enrique Delgado Díaz López vende al Codemandado Alejandro Martínez Moreno, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado o consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditara al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

J).- Resulta improcedente el reclamo de la cancelación en el protocolo de la Escritura Pública Numero 26,983 de fecha 15 de Julio de 2011, la cual contiene la compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, Lote numero 2, Manzana 9, del Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual el actor vende a través del codemandado José Luis Garfías González, al señor Luis Enrique Delgado Díaz López y la número 86,782 de fecha 19 de Septiembre de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaria Pública Número 4 de esta ciudad, que contiene la compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, Lote numero 2, Manzana 9, del Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual el codemandado Luis Enrique Delgado Díaz López vende al Codemandado Alejandro Martínez Moreno, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado o consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditara al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

K).- Resulta improcedente el reclamo de la cancelación en el protocolo de la Escritura Pública Numero 86,782 de fecha 19 de Septiembre de 2011, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaria Pública Número 4 de esta ciudad, que contiene la compraventa del inmueble ubicado en calle Tlacote, Lote numero 2, Manzana 9, del Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, en la cual el codemandado Luis Enrique Delgado Díaz López vende al Codemandado Alejandro Martínez Moreno, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado o consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditara al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

En r

"...1
público que

2.- 1
destaca la
que llevan
actos jurí-
bien los co-
advierte d
2010, tom
a la inge-
fotográfica
entonces
verdades
inmueble
actora re
abiertam

Pc
percatad
construy
copias
realizad
después
escrito c
solicitar
docume
por el
Noviem
se perc
casos r

F
auténti
a dicho

Fraccionamiento Villas del Mesón, en esta ciudad, y como consecuencia se condene al codemandado Alejandro Martínez Moreno, a la desocupación y entrega del inmueble materia de la litis, toda vez que no corresponde al suscrito ni me encuentro facultado para realizar dicho acto, ya que por su naturaleza corresponde a la autoridad judicial. No obstante lo anterior niego desde luego haber actuado, participado o consentido acto jurídico ilícito, razón por la cual no me es imputable responsabilidad alguna en el supuesto no concedido de que dicha ilicitud se acreditara al haber actuado en el ejercicio de mis funciones de notario con apego a la legalidad y observando las normas aplicables en todo caso.

I).- Resulta improcedente la declaración judicial respecto del que suscrito haya actuado ilícitamente, pues se insiste la actuación en ejercicio de mis funciones de notario fue apegada a derecho, correspondiente desde luego al actor el probar lo contrario.

J).- Por lo antes expuesto resulta improcedente el pago de daños y perjuicios que afirma el actor le fueron ocasionados destacándose desde este momento que los citados daños y perjuicios no se precisan bien en que consistieron y menos aun por que resultan atribuibles al suscrito ni el monto e prestación en que se hagan consistir resultando su reclamación notoriamente obscura y defectuosa al impedirme oponer de la manera más adecuada los argumentos y defensas que pudieran corresponderme, por lo que se opone la excepción de obscuridad y defecto en esta parte de la demanda,

K).- Resulta improcedente el pago de gastos y costas que se reclaman debiéndose condenar por el contrario al actor al pago de dicha prestación.." (sic)

En relación con los hechos contestó de la siguiente manera:

"...1.- Es cierto, pues pese a que no es hecho propio conozco el documento público que contiene esa operación.

2.- No es hecho propio, por lo que no se afirma ni se niega, sin embargo se destaca la confesión expresa de la parte actora respecto de circunstancias anómalas que llevan a pensar que de ser cierta la existencia de suplantación de personas en los actos jurídicos cuya nulidad se demanda, el actor o bien participo en los mismos, o bien los consintió, pues si se lee con detenimiento el primer párrafo de este hecho se advierte de manera indudable que dicho actor refiere que desde el mes de mayo del 2010, tomo la decisión de vender el inmueble materia de juicio y que así se hizo saber a la ingeniero de nombre Pilar Gómez y que dicha Profesionista tomo muestras fotográficas percatándose según afirma que se encontraban construyendo en el Lote entonces propiedad del actor, lo que nos lleva a concluir de manera indudable dos verdades incontrovertibles, una que dicho actor desde esa fecha puso en venta el inmueble y que el mismo ya había sido afectado también desde esa fecha sin que la actora realizara acto alguno en defensa de su propiedad, es decir que consintió abiertamente su afectación.

Por lo anterior, no se explica cómo es que el actor afirma que habiéndose percatado en Mayo del 2010, que el predio de su propiedad se encontraba construyendo una obra que no había ordenado, dicha persona haya acudido a solicitar copias certificadas al Registro Público de la Propiedad de los actos jurídicos realizados con respecto al inmueble materia de la litis hasta pasado casi año y medio después de Mayo del 2010 en que se dio cuenta de dicha obra, pues si bien en el escrito de demanda de manera indebida no se precisa en qué fecha presuntamente se solicitaron las copias certificadas al Registro Público de la Propiedad, en los documentos que se acompañan como base de la acción se extiende una certificación por el Subdirector del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de 4 de Noviembre del 2011, es decir un año seis meses después de la fecha en que el actor se percató de la afectación del inmueble de su propiedad, lo que en el mejor de los casos resulta increíble.

Por lo que toca a los documentos que se refieren en este hecho los mismos son auténticos negándose desde luego el calificativo de supuestos que el actor le atribuye a dichos actos, según más adelante se detalla y desde luego se acreditara a plenitud.

3.- No es cierto, negándose desde luego las afirmaciones del actor a quien corresponde la carga procesal de probar.

No obstante, la negación del presente hecho debo precisar las siguientes circunstancias que me constan respecto de los actos que se tildan de falsos y para tal efecto manifiesto:

a).- Con fecha 8 de Junio del 2011, ocurrieron a la Notaria Numero 21 de esta Demarcación Notarial de la que soy titular quienes dijeron llamarse GUILLERMO ROSAS MEJIA y JOSE LUIS GARFIAS GONZALEZ, solicitando los servicios del suscrito notario a efecto de hacer constar el otorgamiento de un Mandato General para Pleitos y Cobranzas Administración de Bienes y Actos de Dominio y Especial en cuanto a su objeto respecto del Lote de Terreno Marcado con el numero 2 de la Manzana 9 Calle Tlacote del Fraccionamiento Villas del Mesón.

b).- Para la celebración de dicho acto le fueron exhibidos al suscrito notario el Copia Certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad de la Escritura Publica 28,795 de 29 de Mayo de 1995, otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez entonces titular de la Notaria Publica No. 5 de esta demarcación Notarial, que contiene la compra realizada por el actor GUILLERMO ROSAS MEJIA a la C. ROSA BERTHA MUÑOZ DE COTE MALDA DE CABRAL del Lote No. 2 Manzana 9 del Fraccionamiento Villas del Mesón en esta ciudad, destacándose que el primer testimonio de una escritura pública invariablemente es el que se entrega al comprador, lo que lleva a concluir que al haberse exhibido la certificación citada lleva a concluir que quien lo aporó necesariamente era el propietario o en caso de haber sido suplantado dicho propietario como se afirma en la demanda resultaría una persona sabedora de la operación y cercana a dicho propietario con acceso a sus documentos.

c).- Se exhibió igualmente al suscrito en original identificación oficial del Instituto Federal Electoral con el que compareciente GUILLERMO ROSA MEJIA se identifico a plenitud destacándose que de dicha credencial oficial se desprende que el compareciente tenía como domicilio el de Sabodóñas No. 131 Planta Baja Col. Lomas Verdes 5a. Sección Naucalpan, Estado de México y que como fecha de nacimiento 55 12 08, datos que coinciden con las generales del actor y que constan en la escritura de compraventa que sirvió de antecedente numero 28,795 de 5 de Enero de 1995, por lo que al presentarse credencial oficial en original coincidente con las generales del otorgante evidentemente dichas circunstancias con suficientes para tener por cerciorada la identidad del compareciente según se hizo constar en dicho testimonio, pues hay que resaltar que conforme al Artículo 69 Fracción II de la Ley del Notariado para el Estado de Querétaro, para que el Notario haga constar que conoce a las comparecientes basta con que le sea exhibido documento oficial con fotografía, como en la especie ocurrió según se hizo constar mediante la presentación de las credenciales para votar que en original fueron exhibidas por los comparecientes y de las que se tomaron sendas copias que se agregaron al apéndice.

Por lo antes expuesto y respecto de las manifestaciones del actor en cuanto a que quien compareció a la celebración de los actos jurídicos cuya nulidad reclama fue una persona diversa al mismo, pues lleva años viviendo en el extranjero corresponderá a dicha parte el acreditar sus afirmaciones sin soslayar que en el supuesto no concedido que fueren ciertas, la suplantación de su persona es ajena a la actuación del suscrito a quien se le presentaron a solicitar sus servicios personas físicas debidamente identificadas y con documentos de propiedad que únicamente pudieron ser conocidos o tener acceso a los mismos personas cercanas a dicho actor.

4.- No es cierto, pues contrario a lo que afirma el actor se asentó conocer al compareciente y otorgante del Mandato que se hizo constar en la escritura que se refiere, en virtud de que dicha persona se identifico con credencial para votar numero 5632066324130 expedida por el instituto Federal Electoral con lo que se colmo el supuesto previsto por el referido numeral 69 fracción II de la Ley del Notariado Vigente en el Estado de Querétaro.

Se niega que la conducta del suscrito sea constitutiva de responsabilidad administrativa o penal, pues como se ha manifestado y desde luego se acreditara de manera incuestionable la actuación del notario se limito a identificar por los medios a su alcance que la ley prevé como es la exhibición de documentos oficiales con fotografía al compareciente, documento que como vimos coincide con los relativos a la

propiedad del
suplantado en
actuado confo

Por lo
corresponde e

Es imp
pública o priv
el Instituto F
una Credenci
identificación
la sola exhib
identifique p
que al fotogi
casa person

5.- No
comparecie
documento:
invocado A

6.- N
reitera que
conforme e

7.- I
que al hat
duele, seg
Mayo del
querellars
de parte e
parte ofer

O
DE DE
MUTA

P
LÓPE:
siguiel

cuanto
realiza
cada i
reclan
que n
comp
propie
pode

tiene
parti
la ví

510

del actor a quien

isar las siguientes
de falsos y para tal

Numero 21 de esta
arse GUILLERMO
los servicios del
Mandato General
nino y Especial en
el numero 2 de la

suscrito notario el
id de la Escritura
Luis Felipe Ordaz
arcación Notarial,
S MEJIA a la C.
No. 2 Manzana 9
se que el primer
ga al comprador,
a lleva a concluir
o de haber sido
ría una persona
sus documentos.

ficial del Instituto
IA se identifico a
prende que el
3aja Col. Lomas.
le nacimiento 55
n en la escritura
ero de 1995, por
s generales del
para tener por
icho testimonio,
y del Notariado
e conoce a las
otografía, como
ntación de las
arecientes y de

or en cuanto a
ad reclama fue
el extranjero
yar que en el
a es ajena a la
icios personas
e únicamente
a dicho actor.

ntó conocer al
critura que se
votar numero
a se colmo el
ariado Vigente

sponsabilidad
acreditara de
los medios a
oficiales con
relativos a la

propiedad del inmueble, de tal manera que si como efectivamente afirma el actor fue
suplantado en el acto que impugna tal circunstancia es ajena al suscrito al haber
actuado conforme a la ley.

Por lo que toca a la firma impuesta en el instrumento impugnado la misma
corresponde a la contenida en la credencial para votar que en original fue exhibida.

Es importante destacar que el suscrito notario como cualquier otra dependencia
pública o privada carece de acceso por vía electrónica a la información que conserva
el Instituto Federal Electoral, de tal suerte que no existe la posibilidad de confrontar
una Credencial para Votar presentada y reconocida como documento único de
identificación con la información que guarde el Instituto citado de tal manera que con
la sola exhibición de dicho documento en original basta para que una persona se
identifique plenamente sin que exista otra forma al alcance del suscrito de corroborar
que al fotografía del documento que se le presenta, corresponda a la misma que para
casa persona tiene el Instituto Federal Electoral.

5.- No es cierto, reiterándose que el hecho de manifestar el conocimiento de los
comparecientes en la escritura 26,824 se realizo por la presentación de los
documentos oficiales correspondientes agregados al apéndice en cumplimiento al
invocado Artículo 69 Fracción II de la Ley del Notariado.

6.- No es hecho propio, por lo que no se afirma ni se niega, sin embargo se
reitera que la declaración de nulidad en su caso será materia de una decisión judicial
conforme a lo aducido y acreditado en juicio.

7.- No es hecho propio por lo que no se afirma ni se niega, pero si se resalta
que al haber tenido conocimiento el actor de la realización de los hechos de que se
duele, según confiesa expresamente en el número 2 del escrito que se contesta en
Mayo del 2010 a la fecha ha transcurrido con exceso el termino de un año para
querellarse por la probable comisión de delitos patrimoniales perseguibles a instancia
de parte agraviada, es decir aquellos que regulen para su persecución querella de la
parte ofendida..."(sic)

Opone como excepciones de su parte: LA FALTA DE ACCIÓN Y
DE DERECHO, OSCURIDAD Y DEFECTO EN LA DEMANDA y NON
MUTATIS LIBELO.

Por su parte, el codemandado LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ
LÓPEZ, (a foja 88, tomo I) dio contestación a la demanda en los
siguientes términos:

"...CONTESTACIÓN A LAS PRESTACIONES:

Previo a la contestación, es de hacer notar la oscuridad de la demanda en
cuanto a su forma y reclamos, ya que no se me hace reclamo directo, sino que el actor
realiza peticiones globales sin especificar a quién demanda qué; en específico de
cada una de las prestaciones reclamadas, niego que esta tenga acción o derecho de
reclamarme alguna de las enumeradas en su escrito de demanda; lo anterior, toda vez
que nunca di lugar al reclamo de dichas prestaciones, ya que me he constituido como
comprador de buena fe de un inmueble, del cual si bien es cierto que el actor fue el
propietario anterior al suscrito, existió un apoderado con facultades expresas para
poder realizar la venta.

A). La prestación que se contesta, es improcedente, debido a que el suscrito no
tiene facultades declaratorias, y respecto al supuesto acto jurídico ilícito, el suscrito no
participó en el mismo; y, en todo caso tiene expedito su derecho para hacerlo valer en
la vía y forma que corresponde.

B) Al igual que la prestación anterior, la prestación que se contesta, no me corresponde realizar la cancelación de que habla, y en todo caso el suscrito no dio origen a tal reclamo.

C). De igual forma, la prestación que se contesta, es improcedente, teniendo en cuenta que el acto jurídico que enuncia, se constituyó precisamente como un acto jurídico perfecto, con todos los elementos de existencia y valides de los contratos, y no se aparentó en lo mínimo el acto jurídico consistente en un compraventa, ya que todos los antecedentes de propiedad y de personalidad del vendedor son existentes, tan es así que existe un antecedente registral, con pleno valor probatorio y con el cual en su momento fui propietario del inmueble en mención, con el carácter de adquirente de buena fe.

D). De igual forma, la prestación que se contesta, es improcedente, teniendo en cuenta que el acto jurídico que enuncia, se constituyó precisamente como un acto jurídico perfecto, con todos los elementos de existencia y valides de los contratos, y no se aparentó en lo mínimo el acto jurídico consistente en una compraventa, ya que todos los antecedentes de propiedad y de personalidad del vendedor son existentes, tan es así que existe un antecedente registral, con pleno valor probatorio y con el cual en su momento fui propietario, del inmueble en mención, y lo trasladé a un tercero al igual que yo de buena fe.

E). La prestación que se contesta es improcedente porque el suscrito no es autoridad judicial para ordenar las anotaciones que refiere, máxime que los actos jurídicos que enuncia, son perfectos y de ninguna manera simulados.

F) y G). Es improcedente ya que el suscrito no es la autoridad competente para ordenar lo requerido.

H). Es improcedente ya que la propiedad del inmueble circuló cumpliendo los requisitos de ley, sin que haya motivo alguno que refiera tal declaración.

1). Es totalmente improcedente, ya que el suscrito nunca ha actuado ilícitamente en contra del actor ni en su perjuicio, teniendo en todo Caso, expedita su derecho para ejercitar la vía que proceda, y la carga de la prueba para acreditar sus afirmaciones.

J). Esta prestación además de ser improcedente notoriamente, es ridícula, ya que se denota obscuridad en su petición, ya que el reclamo de daños y perjuicios, refiere primero tener claro qué es un daño, y qué un perjuicio, pero además es indispensable indicar en qué consistió el daño a el perjuicio, y cuál fue el hecho generador, lo que el actor no indica ni relaciona al suscrito.

H). Esta prestación, es improcedente porque el suscrito no incurre en ninguna de las causales que establece el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro, y por el contrario, el actor deberá pagar dichas costas al suscrito, vista la improcedencia de su acción.

CONTESTACIÓN A LOS HECHOS

Por cuanto a las manifestaciones fácticas realizadas por el hoy actor, procedo a darles contestación en los siguientes términos:

1. El hecho que se contesta, no me es propio, sin embargo, es menester indicar que dicho acto jurídico lo conozco, ya que se constituyó como antecedente del inmueble referido en la compraventa que se celebró a mi favor mediante escritura pública número veintiséis mil novecientos ochenta y tres, tomo cuatrocientos diecinueve, de fecha quince de julio de dos mil once, pasada ante la fe del Notario Público número veintiuno de esta Ciudad, el Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, acto jurídico celebrado por el suscrito como comprador del inmueble ubicado en Calle Tlacote, Número 2, manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón en esta Ciudad, Municipio de Querétaro; y como vendedor del mismo el hoy actor por conducto de su apoderado José Luis Garfias González; tal como se puede observar de la escritura pública en mención, que exhibe el actor y que hago mía para los efectos legales a que haya lugar.

2. El hecho que se contesta es falso, y vista la irregularidad y ambigüedad del

mismo, se co

a). Es de dos mil c en Calle Tla Ciudad, Mu de su apoc veintiséis m quince de ju de esta Ciu hago mía p: construcción proyecto de posesión a persona. E enuncia qu diez (2010: cabo la ver DE UNA C DE AGOS SOLICITU

En venta y de
dicho acto
presumible
que existi
suplantaci
falsificaci
probatorio
pública de
bien parti
comprave
existencia
se declar
documen
intervinie
no ser s
existenci
descrito,
exhibe e
que acr
comprav
dio fe e
Villaseñ
cuestión

... b)
julio de
pagos, i
del plan
Asociac
de 201
de los
solicitu

de la ci
en su r
gozan
adquis
que fig
escritu
jurídico
del ac
forma,

mismo, se contesta en la siguiente forma:

a). Es de hacer notar a su Señoría, que el suscrito con fecha quince (15) de julio de dos mil once (2011), celebré contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en Calle Tlacote, Número 2, manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón en esta Ciudad, Municipio de Querétaro; con el hoy actor Guillermo Rosas Mejía por conducto de su apoderado José Luis Garfias González mediante escritura pública número veintiséis mil novecientos ochenta y tres, tomo cuatrocientos diecinueve, de fecha quince de julio de dos mil once, pasada ante la fe del Notario Público número veintiuno de esta Ciudad, el Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, que exhibe el actor y que hago mía para los efectos legales a que haya lugar. Inmueble que no tenía indicios de construcción alguna, y que precisamente el suscrito adquirió para llevar a cabo un proyecto de construcción, agregando, que dicho inmueble cuando se me otorgó la posesión al momento de la venta no tenía indicios de haber sido poseído por otra persona. En consecuencia, es menester hacer notar a Su Señoría, que el hoy actor, enuncia que dicho inmueble fué puesto a la venta desde el mes de mayo de dos mil diez (2010), es decir, aproximadamente un año tres meses antes de que se llevara a cabo la venta al suscrito, POR LO QUE ES IMPOSIBLE QUE SE HAYA PERCATADO DE UNA OBRA QUE COMO LO ACREDITARÉ INICIÉ HASTA EL VEINTICINCO (25) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL ONCE (2011), TAL COMO CONSTA EN LA SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN QUE ANEXO AL PRESENTE ESCRITO.

En este orden de ideas, resulta ilógico, que el hoy actor, se haya enterado de la venta y de la construcción antes de que esta se haya comenzado, deduciéndose, que dicho actor, puso a la venta el inmueble desde MAYO DE DOS MIL DIEZ (2010), presumiblemente a través de un apoderado, por lo que se hace notar a Su Señoría, que existió la voluntad del actor para vender, y en todo caso de una supuesta suplantación de personas (que es la que se puede entender, ya que no puede existir falsificación de documentos, ya que estos existen, siendo públicos con pleno valor probatorio, tanto el poder como la escritura de compraventa, teniendo incluso fe pública de un notario), el propio actor estuvo de acuerdo dando su consentimiento o bien participando en el acto jurídico de otorgamiento del poder, y después en la compraventa, misma que fue perfecta con todos y cada uno de los elementos de existencia y validez de los actos jurídicos, por lo que desde este momento, el suscrito se declara comprador de buena fe, al basarse para la compra del inmueble en cita, en documentos públicos que acreditaban la propiedad y la personalidad de los que intervinieron en la operación, así como en antecedentes registrales de los mismos, y no ser sabedor de ninguna circunstancia anómala, que afectara la validez u la existencia del acto jurídico que celebré, consistente en la compra del inmueble descrito, en mi favor, tal como se puede observar de los propios documentos que exhibe el actor, los cuales son auténticos, refiriéndome por una parte, al poder con que acreditó la personalidad el apoderado del hoy actor en la escritura de compraventa arriba descrita, es decir, el señor José Luis Garfias González, del cual dio fe el Notario Público Número 22 de esta Ciudad, el Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, ante quien también se celebró el contrato de compraventa del inmueble en cuestión.

b). En esa tesitura, y acto seguido a la compra del terreno en cuestión el 15 de julio de 2011, el suscrito comenzó a realizar diversos trámites y a realizar diversos pagos, a fin de comenzar la edificación de un inmueble, tales como fueron la caratula del plano con la autorización del proyecto y pago de la supervisión de obra por la Asociación de Colonos de Villas del Mesón, el cual se realizó con fecha 12 de agosto de 2011; el trámite de deslinde, que se llevo a cabo el 15 de agosto de 2011; el pago de los servicios de agua, que se llevo a cabo con fecha 17 de agosto de 2011; y, la solicitud de construcción, documentos que acompaño al presente escrito de demanda.

c). Es menester indicar a Su Señoría, que tanto la escritura pública por medio de la cual adquirí el inmueble en cuestión, como el comprobante de inscripción emitido en su momento por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, gozan de buena fe NOTARIAL Y REGISTRAL, con estricto tracto sucesivo de adquisiciones y enajenaciones ininterrumpidas, con absoluta concordancia de asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad así como en los antecedentes de la escritura pública, los que evidentemente son documentos que hacen pública un acto jurídico, con pleno valor probatorio, con todos los elementos de existencia y validez del acto jurídico, sin que exista falsedad de los mismos, por ser existentes. De igual forma, y por lo que respecta a la venta por conducto del señor José Luis Garfias

contesta, no me
l suscrito no dio

nte, teniendo en
como un acto
contratos, y no
a, ya que todos
istentes, tan es
in el cual en su
adquirente de

e, teniendo en
como un acto
contratos, y no
venta, ya que
on existentes,
y con el cual
un tercero al

uscrito no es
de los actos

otente para

mpliendo los

lícitamente
recho para
aciones.

idícula, ya
perjuicios,
demás es
el hecho

ninguna
estado de
vista la

ocedo a

indicar
nte del
critura
cientos
Notario
or, acto
1 Calle
ciudad,
de su
critura
a que

ad del

González, es menester indicar que la misma también es perfecta, porque en la operación, dicha persona acredita su personalidad con el poder general para pleitos y cobranzas, administración de bienes y actos de dominio, número 26824, tomo 416, pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Número 21 de esta Ciudad, siendo incluso otorgada ante la misma notaría que tira la escritura pública del inmueble, con facultades de DOMINIO Y ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO DE PLEITOS Y COBRANZAS sobre el inmueble ubicado en la Calle Tlacote del Fraccionamiento Villas del Mason, Número 2, Manzana 9, en esta Ciudad, enunciando expresamente que dicha persona tiene facultades para vender, lo que le otorga el propio actor, identificándose en el poder con Credencial para votar con fotografía, misma que no anexa al presente escrito como documento indubitable para el cotejo de su firma, y que en su momento tendrá que exhibir el Instituto Federal Electoral, para cotejo y para descartar homonimias, o suplantación de personas por la razón de tener hermanos gemelos, por la que en este acto me reservo el derecho de denunciar al actor y en su caso al apoderado, o a quien resulte responsable, ante el Ministerio Público por el delito que corresponda.

d). Par último, y tal como lo refiere el actor, así como la escritura pública número 86,782 Ochenta y seis mil setecientos ochenta y dos tomo 1144 un mil ciento cuarenta y cuatro, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número Cuatro de esta Ciudad; así como, el comprobante de inscripción que emite el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, que exhibe el actor, los cuales hago míos para los efectos legales conducentes; por así convenir a mis intereses, con fecha 19 de septiembre de 2011, enajené al señor Alejandro Martínez Moreno, el inmueble ubicado en la Calle Tlacote del Fraccionamiento Villas del Mesón, Número 2, Manzana 9, en esta Ciudad, la cual fue perfecta, y cumple con la buena fe NOTARIAL Y REGISTRAL, con estricta cumplimiento al tracto sucesivo de adquisiciones y enajenaciones ininterrumpidas, con absoluta concordancia de asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad así como en los antecedentes de la escritura pública, los que evidentemente son documentos que hacen público un acto jurídico, con pleno valor probatorio, con todos los elementos de existencia y validez del acto jurídico, sin que exista falsedad de los mismos, para ser existentes, y lo cual refiere que en este momento, el suscrito no tiene ni la propiedad ni la posesión del inmueble en cita, ya que con total buena fe la transmitía un tercero, tal como lo refiere el demandado.

3. El hecho que se contesta no me es propio, siendo carga probatoria del demandado acreditar lo argumentado. Sin embargo, es de hacer notar a Su Señoría, que según las reglas de la lógica, así como, teniendo en cuenta que para la celebración de un contrato como la es el de mandato, siendo este bilateral por excelencia, sería imposible que una sola persona, en este caso el señor José Luis Garfías González, se haya presentado ante el Notario Pública número 21 de esta Ciudad, a que se le otorgara el poder con actos de dominio sobre el inmueble objeto de la litis, cuando el propio documento con que se acreditó la personalidad de dicho sujeto, se encuentra referenciada la identidad del hoy actor, así como la coincidencia en la media filiación, reiterándose que el documento es existente, público y por tanto con pleno valor probatorio y efectos jurídicos, además de que nunca se exhibe ni hace notar una revocación de mandato por parte del actor a su apoderado José Luis Garfías González.

Por otra parte, es menester hacer notar a Su Señoría, que del pasaporte que el propio demandado anexa a su demanda, no se observa internación a España, como hace referencia en el hecho que se contesta, ni se refiere fecha de internación a dicha Nación, siendo incongruente, que indica que supuestamente trabaja en España, y como se observa del poder para pleitos y cobranzas número 1031, libro 10, acto notarial 112, de fecha 9 de diciembre de 2011, que otorga ante la Embajada de México en Francia, para los señores María del Carmen Vela de la Torre, Ana Patricia Cano Ramírez, Alejandra Flores Montes, Alberto López Rivera, Raúl Larraguivel Velasco y Laura Rosas Gómez, indica que su domicilio particular está en Francia, lo cual es una irreverencia y no cuadra con sus declaraciones.

4. El hecho que se contesta no me es propio.

5. El hecho que se contesta no me es propio, haciendo notar que ni siquiera se constituye en un hecho, sino en simples afirmaciones y percepciones personales del actor.

6. El h
el predio ubi
Manzana 9,
Martínez Mo
proceda, inc
registral, qu
enajenacion
el Registro
pública, los
pleno valor

Opor
DEFECTO
ACTOR
CÓDIGO

Por
MORENC
contestar

"...C

CO

fecha la
mencionar
que consti
son cosas
mi poderd
que se me

CO

fecha la r
en dicha
escritura
distintas
poderdan
se menci

CC

se manifi
en escrit
de buen
no partic

CI

poderda
86,782 r
que es l
Propied
comprar

C

fecha li
mandat
conseci
latentes
inmobili

6. El hecho que se contesta no me es propia, haciendo notar a Su Señoría que el predio ubicado en la Calle Tlacote del Fraccionamiento Villas del Mesón, Número 2, Manzana 9, en esta Ciudad, lo transmití a un tercero, es decir, al señor Alejandro Martínez Moreno, quien tiene expedito su derecho para argumentar lo que en derecho proceda, indicando, que dicha venta fue un acto de buena fe tanto notarial como registral, que cuenta con estricto cumplimiento al tracto sucesivo de adquisiciones y enajenaciones ininterrumpidas, con absoluta concordancia de asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad así como en los antecedentes de la escritura pública, los que evidentemente son documentos que hace público un acto jurídico, con pleno valor probatorio, y que hago míos para los efectos legales conducentes..."(sic)

Opone como excepciones FALTA DE DERECHO, OSCURIDAD Y DEFECTO EN LA DEMANDA, DE LITIS CERRADA, MALA FE DEL ACTOR Y LA DERIVADA DE LOS ARTÍCULOS 2495 Y 2496 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Por su parte, el codemandado **ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO**, por medio de su apoderado (a foja 353, tomo III) dio contestación a la demanda en los siguientes términos:

"...CONTESTACIÓN AL CAPITULO DE PRESTACIONES:

CONTESTACIÓN AL INCISO A: Niego dicha prestación, en virtud de que a la fecha la hoy parte actora no ha acreditado o demostrado que el mandante mencionado en dicha prestación sea ilícito o se encuentre viciado, por lo que tal acto que consta en escritura pública se encuentra latente, vigente y legal, en el sentido que son cosas distintas el acto en cuestión y la compraventa realizada de buena fe por de mi poderdante. Así mismo he de manifiesto que mi poderdante no participó en el acto que se menciona en tal prestación.

CONTESTACIÓN AL INCISO B: Niego dicha prestación, en virtud de que a la fecha la hoy parte actora no ha acreditado o demostrado que el mandato mencionado en dicha prestación sea ilícito o se encuentre viciado, por lo que tal acto que consta en escritura pública encuentra latente, vigente y legal, en el sentido que son cosas distintas el acto en cuestión y la compraventa realizada de buena fe por mi poderdante. Así mismo he de manifiesto que mi poderdante no participó en el acto que se menciona en tal prestación.

CONTESTACIÓN AL INCISO C: Niego dicha prestación, en virtud de que como se manifestó anteriormente tal acto que se menciona en la presente prestación consta en escritura pública latente, vigente y legal, en el cual se visualiza una compraventa de buena fe por el vendedor del inmueble propiedad de mi poderdante. Acto en el que no participó mi poderdante.

CONTESTACIÓN AL INCISO D: Niego dicha prestación, en virtud de que de mi poderdante es propietario del bien en Litis como se acredita con la escritura pública 86,782 realizada ante la fe de la Notaria Publica 4 de esta ciudad de Querétaro, acto que es latente, vigente y legal, debidamente Registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, en el entendido que es comprador y adquirente de buena fe.

CONTESTACIÓN AL INCISO E: Niego dicha prestación, en virtud de que a la fecha la hoy parte actora no ha acreditado o demostrado primeramente que el mandato mencionado en la primera prestación sea ilícito o se encuentre viciado, por consecuencia las escrituras públicas que se mencionan en la presente prestación son latentes, vigentes, legales, sin vicios, y que en ella constan una debida adquisición inmobiliaria de buena fe, aunado a su debida inscripción el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro.

CONTESTACIÓN AL INCISO F: Niego dicha prestación, ya que en relación a lo antes mencionado, tal acto se encuentra latente, vigente, legal, sin vicios, debidamente inscrito, además de haber sido adquirido de buena fe por el entonces comprador. En el entendido que la parte actora no ha demostrado o acreditado que el mandato citado anteriormente es ilícito, en consecuencia no tiene lugar tal prestación.

CONTESTACIÓN AL INCISO G: Niego dicha prestación, ya que en relación a lo antes mencionado, tal acto se encuentra latente, vigente, legal, sin vicios, debidamente inscrito, además de haber sido adquirido de buena fe por de mi poderdante. En el entendido que la parte actora no ha demostrado o acreditado que el mandato citado anteriormente es ilícito, en consecuencia no tiene lugar tal prestación.

CONTESTACIÓN AL INCISO H: Niego dicha prestación, toda vez que el inmueble en cuestión fue adquirido de buena fe por de mi poderdante, con los debidos protocolos y registros, mismos que constan ante las dependencias del Estado de Querétaro y bajo escritura pública, por la que en ejercicio del derecho de propiedad absoluta, es improcedente tal prestación.

CONTESTACIÓN AL INCISO I: Niego dicha prestación, ya que como se recalca y demuestra bajo escritura pública y debidos registros ante las dependencias del Estado de Querétaro, el bien inmueble en cuestión fue vendido y comprado por los diversos codemandados de buena fe.

CONTESTACIÓN AL INCISO E: Niego dicha prestación, toda vez que mi poderdante en ningún momento ha actuado de manera ilícita, y a su vez adquirió tal bien de buena fe, realizando debidamente las formalidades que de ley establece.

CONTESTACIÓN AL INCISO K: Niego dicha prestación, en razón de que de mi poderdante no incurre en ninguna de las causales establecidas en el Código Procesal Civil vigente en el Estado.

CONTESTACIÓN AL CAPÍTULO DE HECHOS:

CONTESTACIÓN AL HECHO MARCADO COMO PRIMERO: Hecho que se contesta de la siguiente manera, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi poderdante.

CONTESTACIÓN AL HECHO MARCADO COMO SEGUNDO: Hecho que se contesta de la siguiente manera, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi poderdante, sin embargo, manifiesto que mi poderdante adquirió de buena fe inmueble materia del presente juicio en fecha 19 del mes de septiembre del año 2011, mediante escritura pública 26,782, bajo la fe del notario público, el licenciado Alejandro Maldonado guerrero, de la notario pública cuarta de esta ciudad de Querétaro, y así mismo fue inscrito debidamente ente el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Asimismo, se manifiesta que quien vendió tal inmueble fue el C. Luis Enrique Delgado Día López, persona que aparecía como propietario del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad de la entidad, circunstancia que actualiza primordialmente lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2906 del Código Civil para el Estado de Querétaro, mismo que se relaciona al artículo 2907 de la misma ley, que es del tenor literal siguiente:

"Artículo 2906. La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registra Público aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrita o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de

inter

"Arti
su t
tami
pose

Dich
aplicable igu
cual a la letr

"Arti
dere
la c
hab

De
compravent
celebrado c
Público de
violó una le
aún y cuan
López se a

Lo al

CON
contesta di
de mi podi
demostrar
totalmente
que menci
la naturale

Pc
párrafo di
irregularid
celebrada
tesis jurisp

CONTES
de la sigu
poderdant

CONTES
de la sigu
poderdan

CONTES
parcialme
adquirió
realizada
inmueble
través de
4 de esta
poderdar
propieda
propieda

Falso en
que acre
sustento
en cues
buena fe
consecu
presente

interés público.

"Artículo 2907. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular, en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito."

Dicho esto, y toda vez que de mi poderdante adquirió de buena fe, es aplicable igualmente lo dispuesto en el artículo 2070 de la multicitada ley sustantiva, la cual a la letra indica que:

"Artículo 2070. Luego que se anule un acto simulado, se restituirá la cosa o derecho a quien pertenezco, con sus frutos e intereses, si los hubiere, pero si la cosa o derecho ha pasado a título oneroso o un tercero de buena fe, no habrá lugar a la restitución."

De acuerdo con los preceptos legales invocados y debido a que el contrato de compraventa a través del cual se adquirió el inmueble materia del presente juicio fue celebrado con la persona que aparecía como propietario del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad, así como que en el otorgamiento de dicho contrato no se violó una ley prohibitiva o de interés público, dicho acto jurídico no puede invalidarse, aún y cuando el contrato entre el actor y el codemandado Luis Enrique Delgado Díaz López se anulare en términos del dispositivo legal invocado.

Lo anterior queda robustecido en términos de la tesis de jurisprudencia...

CONTESTACIÓN AL HECHO MARCADO COMO TERCERO: Hecho que se contesta de la siguiente manera, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi poderdante, sin embargo, amerita la carga probatoria de la parte actora para demostrar o no si otorgó o no el mandato en cuestión, en el sentido que son cosas totalmente distintas el acto de compraventa realizado de mi poderdante y el mandato que menciona en tal hecho, y que lógica se deben seguir por juicios separados dado la naturaleza de cada uno.

Por otra parte, resulta primordial destacar que en términos del citado segundo párrafo del artículo 2096 del Código Civil Vigente en la entidad la supuesta irregularidad del mandato aludido no tiene alcance para afectar la compraventa celebrada de buena fe de mi poderdante, lo que se robustece con lo establecido en la tesis jurisprudencial...

CONTESTACIÓN AL HECHO MARCADO COMO CUARTO: Hecho que se contesta de la siguiente manera, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi poderdante.

CONTESTACIÓN AL HECHO MARCADO COMO QUINTO: Hecho que se contesta de la siguiente manera, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi poderdante.

CONTESTACIÓN AL HECHO MARCADO COMO SEXTO: Hecho que se contesta parcialmente cierta, y parcialmente falso, cierto en el sentido que de mi poderdante adquirió el bien en cuestión del C. Luis Enrique Delgado Díaz López, adquisición realizada corroborando que tal persona tuviera debidamente adquirido y registrado tal inmueble, por resultado mi poderdante adquirió de buena fe tal citado inmueble a través de la escritura pública 86,782 realizada ante la fe del titular de la notaria pública 4 de esta ciudad de Querétaro, por lo tanto, tal escritura y tal propiedad en favor de mi poderdante se encuentra debidamente registra ante el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro. Dicho esto, es visible y tangible la propiedad absoluta y posesión de inmueble en favor únicamente de mi poderdante.

Falso en cuanto a las manifestaciones de la hoy actora, respecto a que el acto jurídico que acredita mi propiedad es nulo e ilícito, manifestaciones que no tienen lógica ni sustento legal, pues independientemente del hecho no acreditado de que el mandato en cuestión resultara ilícito, ese simple hecho no alcanza para anular la compra de buena fe realizada por mi poderdante de quien apareció como titular registral y por consecuencia, es evidente la mala fe y falsedad con la que se conduce la actora en el presente juicio.

ción a lo
vicios,
entonces
o que el
tación.

lación a
vicios,
de mi
o que el
tación.

que el
debidos
ado de
opiedad

mo se
dencias
por los

que mi
urrió tal
.

de mi
ocesal

ue se
propio

ue se
propio
na fe
2011,
iciado
ad de
de la
a que
a que
de la
jundo
ue se

sean

ue se
r con
a vez
e, en
e del

, ni a
o de

Abona a lo anterior el criterio jurisprudencial...

CONTESTACIÓN AL HECHO MARCADO COMO SEXTO: Hecho que se contesta de la siguiente manera, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi poderdante. Aclarando que mi poderante adquirió de buena fe y que en ningún momento constituyó un delito... "(sic)

Opone como excepciones: FALTA DE ACCIÓN, FALTA DE DERECHO, LA DE FALSEDAD, LA NON MUTATIS LIBELO y OSCURIDAD EN LA DEMANDA.

En cuanto al resto de los demandados **JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ**, el **LICENCIADO ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO** y el **DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE QUERÉTARO**, como ya se estableció anteriormente, fueron omisos en contestar la demanda, por lo que se les tuvieron por perdidos los derechos no ejercitados en tiempo y por presuntivamente confesos de los hechos, en términos del artículo 269, párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles, siguiéndose el juicio en su rebeldía.

TERCERO. Establecida en estos términos la *litis*, la presente resolución deberá dictarse en observancia del artículo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto a la obligación para esta Autoridad de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, en relación con lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 14, 16, 17, 128 y 133, de la propia Constitución General, así como en el diverso 18, del Código Civil; debiendo versar en cuanto al fondo y forma de acuerdo a lo dispuesto en los numerales 57, 83, 84, 85 y 89, de la ley adjetiva civil, resolviendo todos los puntos litigiosos.

Bajo este contexto, en la especie, de conformidad con el artículo 84, en relación con los numerales 2 y 35, del Código de Procedimientos Civiles, la suscrita Juzgadora atenderá al estudio de la acción intentada y de las excepciones opuestas, a fin de establecer si las partes cumplen con el imperativo legal contenido en el diverso artículo 279, del propio ordenamiento legal, que les corresponde de acreditar a la actora los

hechos con
de sus exce

CUAF

través de
traslativo
propiedad
NÚMERO
en esta
inexistenc
supuestar
Apoderad
GARFIAS
ENRIQUI
constar e
la fe del
Público
segundo
DÍAZ L
MOREN
de fech
ALEJAI
esta d
otorgar
JOSÉ
númer
licenci
númer
conse
de los

estab
cual,
cont
afec
de

hechos constitutivos de su acción o en su caso, a los demandados los de sus excepciones, a luz de las pruebas rendidas.

CUARTO. Así las cosas, cabe mencionar que la parte actora, a través de su escrito inicial ejercita la acción de **nulidad de un acto traslativo de dominio**, en su calidad de titular del derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en CALLE TLACOTE, LOTE NÚMERO 2, MANZANA 9, FRACCIONAMIENTO VILLA DEL MESÓN en esta Ciudad; con la finalidad de obtener la declaración de inexistencia de los contratos de compraventa celebrados, supuestamente el primero de ellos, por una parte en su carácter de Apoderado de GUILLERMO ROSAS MEJIA, el señor JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, como vendedor, y por la otra parte LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, como comprador, que se hizo constar en la escritura 26,983 de fecha 15 de julio de 2011, pasada ante la fe del licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, Notario Público número 21 de esta demarcación notarial, mientras que el segundo de ellos es celebrado por el señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, como vendedor, y por ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO como comprador, que se hizo constar en la escritura 86,782 de fecha 19 de septiembre de 2011, pasada ante la fe del licenciado ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO, Notario Público número 4 de esta demarcación notarial, y finalmente la inexistencia del poder otorgado supuestamente por GUILLERMO ROSAS MEJIA, a favor de JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, consignado en la escritura pública número 26,824 de fecha 8 de junio de 2011, otorgado ante la fe del licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, Notario Público número 21 de esta demarcación notarial; lo anterior, por ausencia de consentimiento, ya que afirma el actor que no celebró los actos jurídicos de los que pretende la declaración de inexistencia.

Bajo ese contexto, es menester, en un primer orden, dejar establecido que la **nulidad** es aquella institución jurídica a través de la cual, se pretende dejar sin efectos un acto jurídico, celebrado en contravención a disposiciones de orden prohibitivo o por encontrarse afectado en su origen, por error, dolo, violencia, engaño, mala fe o falta de forma en los contratos, encontrándose distinción entre **nulidad**

absoluta y nulidad relativa, en el hecho de que la primera afecta disposiciones de orden público, y puede ser invocada por cualquier persona, es imprescriptible e inconválidable y, la segunda, sólo puede hacerse valer por los legítimamente interesados o afectados por dicho acto, es prescriptible y convalidable.

Mientras que la **inexistencia** de un acto jurídico, se refiere a la ausencia de los requisitos esenciales para su formación, tales como la voluntad y un objeto posible, precisándose que, en los contratos, la voluntad, como motor principal de la celebración, se llama consentimiento.

En ese sentido, el artículo 1673 del Código Civil, establece que para la **existencia** del contrato se requiere: consentimiento y objeto que pueda ser materia del mismo; mientras que el artículo 2110 del mismo ordenamiento legal, dispone que, el acto jurídico inexistente por falta de consentimiento u objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno, no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción, y su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Por tanto, de acuerdo al marco jurídico invocado, esta autoridad procede al análisis de la acción de **inexistencia del poder otorgado por GUILLERMO ROSAS MEJÍA**, a favor de JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, y de **los contratos de compraventa, que se realizaron a consecuencia de dicho poder** y que la parte actora hace valer; de conformidad con el numeral 2º del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro.

Para demostrar su acción la parte actora ofreció las siguientes documentales públicas:

- Copia certificada expedida por el Notario Público titular de la Notaria pública número 21 de este distrito judicial, respecto de la escritura 26,824 de fecha 8 de junio de 2011, pasada ante la fe del Notario Público titular de la Notaria pública número 21 de este distrito judicial, el Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, en la que se hizo constar la comparecencia del señor GUILLERMO ROSAS MEJÍA, a otorgar mandato general para pleitos y cobranzas, administración de bienes y actos de

dominio, pero especial en cuanto a su objeto se refiere a favor del señor JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, otorgando al efecto la siguiente cláusula:---PROTESTA DE LEY---El suscrito Notario Hago constar, que en términos del Artículo 34-II de la Ley del Notariado hice saber al compareciente de las penas previstas por el Artículo 277, del Código Penal vigente en el Estado, aplicables a quienes de conducen con falsedad en declaraciones ante Notario Público y quedando apercibido de ello, protesta formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emita en el presente instrumento.----
ÚNICA.- El señor GUILLERMO ROSAS MEJIA, otorga MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ADMINISTRACIÓN DE BIENES Y ACTOS DE DOMINIO PERO ESPECIAL EN CUENTO A SU OBJETO SE REFIERE a favor del señor JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, en términos de los artículos 2442, 2447, 2449 y 2450 del Código Civil del Estado de Querétaro, y sus correlativos de los Código Civiles para el Distrito Federal y de los demás Estados de la Republica Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley y sin limitación alguna, tan amplio cuanto en derecho sea necesario EL PRESENTE MANDATO ES GENERAL EN CUANTO A SUS FACULTADES, PERO ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO SE REFIERE, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE RESPECTO DEL SIGUIENTE INMUEBLE PROPIEDAD DEL MANDANTE.--
LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO 2 DE LA MANZANA 9, CALLE TLACOTE DEL FRACCIONAMIENTO VILLA DEL MESÓN EN ESTA CIUDAD, el cual tiene una superficie de 1,000 mil metros, y las siguientes medidas y colindancias:-----AL NORTE EN 50.00 metros, con Lote número 1. -----AL SUR EN 50.00 metros, con Lote número 3. -----AL ORIENTE EN 20.00 metros, con Calle Tlacote. -----AL PONIENTE EN 20.00 metros, con Lote número 41.-----
Acredita su propiedad con el Testimonio de la escritura Pública número 28,795 otorgada el día 5 de enero de 1995, ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez en ese entonces Titular de la Notaria número 5 de esta Ciudad, el cual se inscribió el 29 de mayo de 1995 en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el folio Real 11640/1 -----En calidad enunciativa que de ninguna manera debe tomarse como limitativa se mencionan las siguientes facultades para el mandatario: A).- Para que formule y suscriba toda clase de demandas denuncias o querellas, las ratifique o amplie, se abstenga de presentarlas o se desista de las mismas, para que conteste las demás que se interpongan en contra de la mandante y para que se constituya en parte civil o coadyuvante del Ministerio Publico. B) Para que ofrezca y rinda y vea recibir las pruebas de la contraria, pudiendo tachar testigos, redargüir documentos como falsos. C) Para que alegue y oiga toda clase de resoluciones, se conforme con ellas e interponga y continúe los recursos que la ley establece, así como absolver y articular posiciones. D).-Para que interponga el Juicio Constitucional de Amparo y lo prosiga en todos sus trámites e instancias, pudiendo desistirse de él. E).- Para que represente al mandante ante toda clase de Autoridades, Estatales, Municipales o Federales, Administrativas o Judiciales, Civiles, Laborales o de cualquier orden. F).- Para que pueda realizar cualquier acto administrativo en nombre y representación de su

mandante. G). El mandatario podrá firmar escrituras, contratos, recibir dinero, otorgar recibos, por los actos citados en el inciso Anterior. H).- El mandatario gozará de todas las facultades para actos de Dominio a Título de dueño, entre las que se citan: Vender, Gravar, Hipotecar, Donar, Otorgar en pago, rentar, permutar, etc.- I). Para que pueda otorgar y revocar poderes, únicamente del inmueble que se le otorgara en Mandato.-----El mandante declara en forma expresa, que le presente mandato lo otorga para cumplir con una obligación contraída con anterioridad con el Mandato, por lo éste tampoco podrá renunciar al mandato que en éste instrumento se le otorga.-----POR SUS GENERALES: El compareciente manifiesta ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario del Estado de México, donde nació el 8 de diciembre de 1955, casado bajo el régimen de separación de bienes, como lo acredita con el acta de matrimonio número 4366 de fecha 26 de noviembre de 1980, expedido por la Delegación 2 de la Ciudad de México, se identifica con credencial para votar número 5632066324130.-----YO EL NOTARIO CERTIFICO: Conocer al compareciente, a quien considero con aptitud legal para otorgar este acto, pues nada me consta en contrario, que se dio lectura a la presente escritura y explicándole el valor y fuerza legal de su contenido me manifiesta que queda enterado y está conforme, la ratifica y firma para constancia. DOY FE.-----GUILLERMO ROSAS MEJIA.- RUBRICA.- Ante Mí, Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor.- Rubrica.- Sello de autorizar del Notario.- Querétaro., Qro., a los 8 ocho días del mes de Junio del año 2011, dos mil once.- Con esta fecha autorizo definitivamente la presente.- Doy Fe.- Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor.- Rúbrica.- Sello de Autorizar del Notario..."(sic)

• Copia certificada expedida por el Subdirector del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, respecto de la escritura pública número 26,983 de fecha 15 de julio de 2011, pasada ante la fe del licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, Notario Público número 21 de éste partido Judicial; en la que se hizo constar un contrato de compraventa celebrado por una parte, como vendedor el señor GUILLERMO ROSAS MEJÍA, a través de su Apoderado Especial el señor JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, y por la otra parte como comprador el señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ; de cuya cláusula primera se desprende que el señor GUILLERMO ROSAS MEJÍA, a través de su Apoderado Especial el señor JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, VENDE y el señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ COMPRA el terreno marcado con el NUMERO 2 DE LA MANZANA 9, UBICADO EN LA CALLE TLACOTE DEL FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL MESÓN EN ESTA CIUDAD, descrito y deslindado en el antecedente uno romano de dicho instrumento; en la cláusula segunda, se estableció que el precio pactado por las partes fue de \$1'600,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), suma que el apoderado especial del vendedor, manifestó haber recibido del comprador con anterioridad a dicho acto y a su entera satisfacción. En el apartado de personalidad, el notario asentó "El señor JOSÉ LUIS

GARI
escri
Nota
Cobr
en cu
Mejia
citar
otor
com
limit

Púb
púb
pas
GUI
en l
por
DEI
señ
prir
DIA
MC
NU
TL
ES
pre
SE
NA
es

Doc
28 a la 1
a los hec
que se
particula
424 de l
de los
celebrac
mismos

Er
la escri
compra
GUILLE
señor .

GARFIAS GONZÁLEZ, la acredita con original del Testimonio de la escritura Pública número 26,824, otorgada ante la fe del Suscrito Notario en la que se hizo constar el Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Administración de bienes y actos de dominio, pero especial en cuanto a su objeto se refiere, que le otorgó el señor Guillermo Rosas Mejía, otorgándole facultades para actos de dominio; entre las que se citan; vender, gravar, firmar escrituras, contratos, recibos dinero, otorgar recibos y declara que a este fecha las facultades con las que comparecen a la celebración de este actora, no le han sido revocadas o limitadas de manera alguna..."(sic).

• Copia certificada expedida por el Subdirector del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, respecto de la escritura pública número 86,782 de fecha 19 de septiembre de 2011, pasada ante la fe del licenciado ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO, Notario Público número 4 de éste partido Judicial; en la que se hizo constar un contrato de compraventa celebrado por una parte, como vendedor el señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ y por la otra parte como comprador el señor ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO; de cuya cláusula primera se desprende que el señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ VENDE y el señor ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, COMPRA el Lote de terreno identificado con el NUMERO 2 DE LA MANZANA 9, UBICADO EN LA CALLE TLACOTE DEL FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL MESÓN EN ESTA CIUDAD; en la cláusula segunda, se estableció que el precio pactado por las partes fue de \$1'710,000.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que en efectivo y en el acto de firmar esta escritura y ante el Notario que dio fe de dicho pago.

Documentales públicas que obran agregadas en autos de la foja 28 a la 100, a las que **se les otorga valor probatorio pleno** en cuanto a los hechos legalmente afirmados por quienes los expidieron, así como que se hicieron las declaraciones o manifestaciones de hechos particulares ante quienes los expidieron, de conformidad con el artículo 424 de la ley adjetiva civil local, dada su naturaleza pública; y respecto de los cuáles, la parte actora manifiesta que no participó en su celebración, y por tanto solicita la declaración de inexistencia de los mismos ante la falta de consentimiento de su parte.

En ese sentido, tenemos que de conformidad con la literalidad de la escritura 26,983 antes descrita, que contiene el contrato de compraventa celebrado por una parte, como vendedor el señor GUILLERMO ROSAS MEJÍA, a través de su Apoderado Especial el señor JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, y por la otra parte como

contratos,
el inciso
para actos
Gravar,
Para que
que se le
resa, que
obligación
oco podrá

icano por
nde nació
ración de
4366 de
2 de la
número
nocer al
gar este
ura a la
ontenido
a y firma
MEJIA.-
a.- Sello
l mes de
autorizo
Olvera

tor del
o de la
2011,
LVERA
partido
aventa
ERMO
señor
como
EZ; de
ERMO
señor
LUIS
erreno
DO EN
3 DEL
en el
áusula
es fue
ESOS
pecial
r con
En el
É LUIS

comprador el señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ respecto del inmueble identificado como lote de terreno marcado con el NUMERO 2 DE LA MANZANA 9, UBICADO EN LA CALLE TLACOTE DEL FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL MESÓN EN ESTA CIUDAD, de la cual se solicita la declaración de inexistencia, los documentos que fueron presentados a fin de demostrar la identidad y legitimación de la parte vendedora fueron los siguientes:

- El original del testimonio del poder otorgado a favor de señor JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, por el señor GUILLERMO ROSAS MEJÍA, el cual quedó asentado en la escritura pública número 26,824 ante la fe del Notario Público número 21 de esta demarcación, el Licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR.

De igual manera, por lo que ve a la diversa escritura 26,824 que contiene la comparecencia de GUILLERMO ROSAS MEJÍA, a conferir a favor del Ciudadano JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, un MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ADMINISTRACIÓN DE BIENES Y ACTOS DE DOMINIO, PERO ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO SE REFIERE; los documentos que fueron presentados a fin de demostrar la identidad y legitimación de los comparecientes fueron los siguientes:

- Testimonio de la escritura pública número 28,795 otorgada el día 5 de enero de 1995, ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, en ese entonces Titular de la Notaría número 5 de esta Ciudad, para acreditar la propiedad del inmueble identificado como LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO 2 DE LA MANZANA 9, CALLE TLACOTE DEL FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL MESÓN EN ESTA CIUDAD, a favor de GUILLERMO ROSAS MEJÍA.

- Credencial para votar con fotografía número 5632066324130 correspondiente a GUILLERMO ROSAS MEJÍA.

Siendo dichos documentos, los que fueron exhibidos por los comparecientes ante el licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, notario público titular de la notaría número 21 de esta Ciudad.

Los mencionados testimonios públicos son precisamente de los que se duele el accionante, reclamando la nulidad de los actos que se plasmaron en los mismos, en cuanto a su autenticidad, puesto que desde su escrito de demanda sostuvo que él no se presentó en la notaría número 21, de esta ciudad, para el otorgamiento del poder plasmado en la escritura 26,824, ni dio su consentimiento para la celebración del contrato de compraventa que se hizo constar en la diversa escritura 26,983, pasada ante la fe del mismo notario público titular de la notaría número 21 de esta ciudad, y que por lo tanto no existió voluntad de su parte para celebrar los referidos actos jurídicos.

De igual forma, fue ofertada por el accionante la **PERICIAL** en materia de **grafoscopia, documentoscopia y dactiloscopia**, para demostrar que la firma que obra en la escritura pública 26,824, de fecha 8 de junio de 2011, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría número 21, de esta Ciudad, no es de su puño y letra.

Pericial que fue desahogada con los dictámenes rendidos por ARTURO JAVIER OLVERA MEDINA, como perito designado por la parte actora (foja 246, tomo I) y JORGE OCTAVIO CANSECO FLORIAN, como perito nombrado en rebeldía de la parte demandada, (foja 285 vuelta, tomo I).

De lo cual los peritos en términos generales en sus dictámenes concluyeron: el nombrado por la parte actora (visible a fojas 378 a 392, tomo I), que la composición y estructura de la firma de la escritura pública número 26,824 objeto de la pericial y la composición y la estructura de las firmas recabadas en la toma de muestras del actor dentro de la presente causa, no corresponden al mismo origen grafico, pues considera que son completamente diferentes, en características, composición y estructura; y por su parte, el designado en rebeldía de la parte demandada (visible a fojas 356 a 376, tomo I), que la escritura pública número 26,824 de fecha 8 de junio de 2012, es un documento fraudulento, porque presenta vicios, el vicio que el perito encontró es la falsificación de la firma que se le atribuye al actor, que la firma contenida en dicha escritura, por sus características de orden general, idiotismos, desarrollo, elementos gráficos y, demás elementos

especto
con el
ACOTE
IUDAD,
tos que
n de la

vor de
señor
en la
público
RIQUE

4 que
iferir a
DATO
N DE
A SU
a fin
ueron

gada
elipe
ero 5
ueble
J EL
DEL
DAD,

nero
JIA.

los
ERA
esta

constitutivos formales no provienen del origen grafico de GUILLERMO ROSAS MEJIA.

A lo cual, considerando que, de conformidad con el artículo 431 de la ley adjetiva civil, la prueba pericial no es una prueba tasada, sino que puede valorarse a libre arbitrio del juzgador, conforme a los principios de la lógica y de la sana crítica, al haberse desahogado en forma colegiada, esta autoridad luego de llevar a cabo un acucioso y deliberado análisis de los peritajes, determina **otorgarles valor probatorio pleno a ambos peritajes**, tomando en consideración que fueron coincidentes medularmente, en determinar que la firma que obra en la escritura pública 26,824, de fecha 8 de junio de 2011, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaria número 21, de esta Ciudad, no corresponden al puño y letra de GUILLERMO ROSAS MEJIA.

Sobre todo porque, en lo relativo al dictamen emitido por el Licenciado ARTURO JAVIER OLVERA MEDINA, merece plena credibilidad, porque el mencionado profesionista cuenta con los documentos necesarios para fungir como perito en la materia, refirió ser perito en grafoscopia, documentoscopia y dactiloscopia, con número de matrícula AIFCF01974, con número de registro AIF-010823-NA6-0013 de la Secretaria del Trabajo y Previsión Social, exhibió copia certificada que acredita su dicho visible en autos a foja 269 tomo I; todo lo cual, provoca la presunción de que se conduce con honestidad, veracidad e imparcialidad; presunciones humanas a las que se les otorga valor probatorio pleno, de conformidad con los artículos 407, 408, 438 y 439 de la ley adjetiva civil. Sumado a lo anterior que de una lectura de su dictamen, se advierte que expone el planteamiento del problema, el cuestionario objeto de la pericial, describió los documentos o firmas cuestionados, estableció la estructuración del marco teórico, la formulación de hipótesis, explica la metodología que siguió para la realización del peritaje, detallo el instrumental utilizado y desarrollo el objeto del peritaje, determino los gestos y rasgos de los trazos de la firma cuestionada y de las indubitadas las cuales además ilustró con las tomas fotografías de ellas, dio contestación al cuestionario objeto de la pericial, en donde además realizo una comparación entre la firma dubitada y las indubitadas, explicando cada una de ellas; en ese

sentido, e
para el c
realizaron
(visible a
realizar un
comparati
entre la
elemento
comparac

Mier
CANSEC
porque s
peritos c
www.trib
artículo 2
en la s
documen
de no co
como au
y docu
docume
Formaci
AICF01
docume
honesti
se les
407, 40
una lec
del pro
la met
detallo
señala
y proce
los mi
orden
explica

sentido, el perito especificó los elementos que tomó en consideración para el cotejo, como firmas indubitadas, siendo éstas la que se realizaron en la diligencia de toma de muestra de firma a cargo del actor (visible a foja 248 y siguientes, tomo I); en ese sentido, procedió a realizar un estudio grafoscópico en que efectuó un estudio minucioso y comparativo, de análisis y observación en la composición y estructura entre la firma dubitada con las firmas indubitadas tomadas como elemento base para el peritaje, demostrando además dichas comparaciones con imágenes.

Mientras que, en lo relativo al ingeniero JORGE OCTAVIO CANSECO FLORIAN, su dictamen también merece plena credibilidad, porque se trata de un perito que se encuentra inscrito en el padrón de peritos de este tribunal, según se advierte del portal de internet www.tribunalqro.gob, que se invoca como hecho notorio en términos del artículo 285 de la ley adjetiva civil; lo que humanamente hace presumir en la suscrita, que el mencionado profesionista cuenta con los documentos necesarios para fungir como perito en la materia, ya que de no contar con ello el tribunal no le hubiere concedido la inscripción como auxiliar en la administración de justicia en materia de grafoscopia y documentoscopia; además de ser perito en grafoscopia, documentoscopia y dactiloscopia por la Academia Internacional de Formación en Ciencias Forenses AC, con número de matrícula pericial AICF01975, exhibido para acreditar ello copia simple de dicho documento; todo lo cual, provoca la presunción de que se conduce con honestidad, veracidad e imparcialidad; presunciones humanas a las que se les otorga valor probatorio pleno, de conformidad con los artículos 407, 408, 438 y 439 de la ley adjetiva civil. Sumado a lo anterior que de una lectura de su dictamen, se advierte que expone su planteamiento del problema, dio contestación al cuestionario de la oferente, y explica la metodología que siguió para la obtención de sus conclusiones, detallo el equipo y material utilizados y en el desarrollo del peritaje, señala los documentos dubitados y los indubitables, las comparaciones y procedimientos que realizó, con su respectiva explicación respecto de los mismos, realizó una tabla en donde coteja las características de orden general y gestos gráficos de la firma dubitada, así como una explicación con fotografías que ilustran el estudio grafoscópico de las

WILLERMO

ulo 431 de
i, sino que
principios
en forma
ucioso y
es valor
ación que
que obra
ada ante
udad, no

o por el
e plena
con los
efirió ser
nero de
A6-0013
tificada
lo cual,
cidad e
a valor
y 439
de su
ma, el
firmas
co, la
ara la
ollo el
de la
on las
de la
firma
ese

firmas; sin que dichos dictámenes fueran objetados por ninguna de las partes; corroborando por lo tanto con dicha prueba pericial, que la firma plasmada en la escritura original 26,824, de la cual se pretende la declaración de inexistencia y que se imputa a GUILLERMO ROSAS MEJIA, no proviene de su puño y letra.

Robustece la valoración antes mencionada, la jurisprudencia 1a./J. 90/2005, emitida por la primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, emanada en contradicción de tesis 31/2005, identificada con el rubro y texto siguiente:

"DICTÁMENES PERICIALES NO OBJETADOS. SU VALORACIÓN. En relación con la facultad de los Jueces para apreciar las pruebas, la legislación mexicana adopta un sistema mixto de valoración, pues si bien concede arbitrio judicial al juzgador para apreciar ciertos medios probatorios (testimoniales, periciales o presuntivos), dicho arbitrio no es absoluto, sino restringido por determinadas reglas. En tal virtud, el hecho de que no se objete algún dictamen pericial exhibido en autos, no implica que éste necesariamente tenga valor probatorio pleno, pues conforme al principio de valoración de las pruebas, el juzgador debe analizar dicha probanza para establecer si contiene los razonamientos en los cuales el perito basó su opinión, así como las operaciones, estudios o experimentos propios de su arte que lo llevaron a emitir su dictamen, apreciándolo conjuntamente con los medios de convicción aportados, admitidos y desahogados en autos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión. Por tanto, la falta de impugnación de un dictamen pericial no impide al Juez de la causa estudiar los razonamientos técnicos propuestos en él, para estar en posibilidad de establecer cuál peritaje merece mayor credibilidad y pronunciarse respecto de la cuestión debatida, determinando según su particular apreciación, la eficacia probatoria del aludido dictamen."

Lo que además se robustece con los siguientes medios de prueba ofrecidos por la parte actora:

***INSPECCIÓN JUDICIAL asociada de peritos,** respecto de la escritura publica 26,824, que obra en la Notaria número 21 de esta Ciudad (visible a foja 352, tomo I), desahogada con la asistencia del perito de la parte actora ARTURO JAVIER OLVERA MEDINA y de la parte demandada JORGE OCTAVIO CANSECO FLORIAN, en donde se asentó que les fue proporcionado por el personal de la notaria 21, el folio de la escritura 26,824, de fecha 8 de junio de 2011, que se tomaron

530

ninguna de las
al, que la firma
e pretende la
RMO ROSAS

udencia 1a./J.
de Justicia de
entificada con

OS. SU
ices para
1 sistema
udicial al
moniales,
uto, sino
io de que
o implica
no, pues
juzgador
tiene los
así como
arte que
ente con
jados en
eriencia,
decisión.
ricial no
técnicos
cer cuál
to de la
ociación,

s de prueba

s, respecto
número 21
jada con la
O JAVIER
E OCTAVIO
e les fue
folio de la
se tomaron

muestras fotografías del documento cuestionado; medio de prueba que merece valor probatorio en términos del artículo 430 del Código de Procedimientos, con lo que se acredita que ambos peritos tomaron las muestras necesarias del documento original consistente en la escritura pública número 26,824, para realizar su peritaje.

***PRUEBA DE INFORMES**, a cargo del Instituto Nacional Electoral (a fojas 398, tomo III), para que remitiera copias certificada de la credencia para votar con folio número 5632066324130, así como que informaran a quien pertenecía, habiendo informado dicha dependencia que en sus archivos no se localizo registro coincidente; prueba que **merece valor probatorio** en términos del artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con lo que se acredita que no existe en el Instituto Nacional Electoral credencial con el número de folio 5632066324130, que fue el documento que el Notario 21, asentó en la escritura 26,824, que se identificó GUILLERMO ROSAS MEJIA, para comparecer a otorgar el mandato a favor de JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ.

***DOCUMENTAL**, consistente en la copia certificada del acta de matrimonio de GUILLERMO ROSAS MEJÍA Y LAURA ESTELA GÓMEZ GARAVITO, de fecha de registro 26 de noviembre de 1980, y número de acta 4366 en la cual se advierte como régimen matrimonial **SEPARACIÓN DE BIENES**, lugar de nacimiento del actor DISTRITO FEDERAL y en anotaciones se advierte el siguiente texto: "C. GUILLERMO RIVERA LINARES JUEZ 19 DEL REGISTRO CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL HACE CONSTAR QUE POR SENTENCIA DE FECHA 02 DE JULIO DE 1997, DICTADA POR EL JUEZ SEGUNDO DE LO FAMILIAR DE PRIMERA INSTANCIA DE TLALNEPANTLA, MÉXICO Y POR EXHORTO AL C. JUEZ VIGÉSIMO NOVENO FAMILIAR EN EL D.F. LIC. GABRIEL MANUEL FLORES GARCÍA, SE DECLARO DISUELTO EL VINCULO MATRIMONIAL DE LOS SEÑORES: GUILLERMO ROSAS MEJIA Y LAURA ESTELA GOMEZ GARAVITO, CON MOTIVO

DEL DIVORCIO VOLUNTARIO, ESTA SENTENCIA CAUSO EJECUTORIA POR AUTO DE FECHA 30 DE JULIO DE 1997. AZCAPOTZALCO, D.F. A 28 DE MARZO DE 2003." , la cual merece **valor probatorio** pleno en términos del artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que a más de no haber sido objetada, con la misma se demuestra que el matrimonio de la parte actora se disolvió en fecha 02 de julio de 1997, por lo que en fecha 8 de junio de 2011, fecha de la celebración de la escritura pública número 26,824, el actor estaba soltero y no casado como se advierte que fue asentado en la parte de los generales de dicha escritura, además de que del acta de matrimonio también se advierte que el actor es originario del DISTRITO FEDERAL y no del ESTADO DE MÉXICO, como igualmente fue asentado en la parte de los generales de dicha escritura.

* **PRUEBA DE INFORMES**, a cargo del Archivo General de Notarias (a fojas 412, tomo III), para que remitiera copias certificadas de la escritura 26,824 de la notaria pública número 21 de esta demarcación, así como de los documentos anexos en el apéndice de dicha escritura, habiendo informado dicha dependencia que únicamente remitía copias certificadas de la escritura en comento, pues no obraban documentos anexos en el apéndice de dicha escritura; prueba que **merece valor probatorio** en términos del artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con lo que se acredita que contrario a lo que se asentó en dicha escritura, los generales del compareciente no fueron justificados con documento alguno, pues en el caso no fueron exhibidos ni por el Archivo General de Notarias, ni por el Notario Público número 21 de esta ciudad, los documentos que fueron anexados al apéndice de la escritura 26,824, en este caso, el original del acta de matrimonio número 4366 y de la credencia para votar con fotografía número 5632066324130; lo que además genera en esta Autoridad la Presunción legal de que efectivamente el actor no compareció ante la presencia del Notario número 21 a realizar el acto jurídico que se hizo constar en la escritura pública número 26,824,

pres
435

Elem
inexistenci
junio de 20
esta Ciud
GUILLER
celebrara
en el ref
resolució
ofrecidas
declarado
codeman
DECLAR
ROSAS
no habe
para el c
entre otr
que es c
actos de
cuanto
ello co
artículo
valor p
aplica
que no
otorgar
confes

ALEJA
LÓPE
cual c
que t
otorga
que c

presunción que merece valor probatorio en términos del artículo 435 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Elementos de prueba que, hacen procedente la acción de inexistencia del poder plasmado en la escritura 26,824 de fecha 8 de junio de 2011, ante el Notario Titular de la Notaría Pública número 21 de esta Ciudad; ello en virtud de la ausencia de consentimiento de GUILLERMO ROSAS MEJIA, para que el referido acto jurídico se celebrara, al haber sido suplantado en su identidad y falsificada su firma en el referido documento, como quedó demostrado en la presente resolución; sin que sea necesario el estudio del resto de las pruebas ofrecidas por la parte actora, ya que en nada cambiaría el sentido de lo declarado; ni mucho menos las prueba desahogadas por el codemandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, consistentes en la **DECLARACIÓN DE CONFESO** a cargo del actor GUILLERMO ROSAS MEJIA, mediante auto de fecha 15 de noviembre de 2022, por no haber comparecido el accionante el día y hora señalado en autos para el desahogo de la prueba a su cargo, en donde se declaró confeso entre otras posiciones al actor, de la marcada con el número 4 relativa a que es cierto que otorgó un mandato general para pelitos y cobranzas, actos de administración de bienes y actos de dominio, pero especial en cuanto a su objeto se refiere al C. JOSÉ RUIZ GARFIAS GONZÁLEZ, ello considerando que la declaración de confeso en términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene valor probatorio si no hay prueba en contrario, circunstancia que no aplica en la presente, al tiempo que existen pruebas que determinan que no fue la parte actora quien otorgó consentimiento alguno para el otorgamiento del poder aludido, por lo tanto dicha declaración de confeso no merece valor probatorio alguno.

Lo mismo sucede con la testimonial ofrecida por el codemandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, a cargo de MARIO ALBERTO LÓPEZ REYES Y LUIS G. ROMERO FALCONI, (a foja 409, tomo III), la cual carece de la eficacia probatoria pretendida por el oferente al tiempo que tampoco logra acreditar el consentimiento de la actora en el otorgamiento del instrumento público número 26,824, pues a más de que dicha circunstancia no se advierte de las deposiciones efectuadas

por los atestes, dado que las preguntas únicamente fueron encaminadas a la compraventa que el codemandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, realizó con el codemandado LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, amparada en el escritura 86,782 de fecha 19 de septiembre de 2011, tampoco pasa por alto que lo declarado por ambos testigos, tampoco les consta de manera directa, puesto que aun cuando los dos atestes expresaron haber acompañado al codemandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO a la notaria 4, también declararon que no entraron a la firma de la citada escritura.

Con lo cual, no queda más que **declarar improcedentes** las excepciones de falta de acción y falta de derecho, que oponen los demandados ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, y ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO.

Lo anterior, trae como consecuencia que también se declare la inexistencia del contrato de compraventa plasmado en la escritura 26,983 de fecha 15 de julio de 2011, pasada ante la fe del licenciado ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR, Notario Público número 21 de esta demarcación notarial; celebrado por el señor JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, en carácter de Apoderado Legal de GUILLERMO ROSAS MEJÍA como vendedor, y por la otra parte LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ como comprador, bajo las facultades que a favor del primero de los mencionados quedaron plasmadas, dentro del poder que ampara la escritura 26,824 de fecha 8 de junio de 2011; mismo que como quedo asentado en líneas precedentes ha sido declarado nulo, por ende ante las circunstancias anteriormente valoradas y como consecuencia de lo antes expuesto, también resulta procedente la declaración de inexistencia del diverso contrato de compraventa que se hizo constar en la escritura 86,782 de fecha 19 de septiembre de 2011, pasada ante la fe del licenciado ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO, Notario Público número 4 de esta demarcación notarial, celebrado por el señor LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, como vendedor, y por la otra parte ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO como comprador.

De a
DELGADO
hacen val
cumpliero
dar forma
de ellos
improce
declarado
de la acc
plenamen
es, las c
la parte
de mane
de escri
mala fe
quienes
contra d

Al
Querét
los act
obstani
otorgue
derech
una ve
otorga
resulte
anterio
que s
públic
la ve
adqui
adqui
contr
públic
de e
del

De ahí que las **defensas** de los demandados LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ y ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, que hacen valer en el sentido de que son adquirentes de buena fe, que cumplieron con todos y cada uno de los requisitos que marca la ley para dar formalidad a los contratos de compraventa celebrados por cada uno de ellos sobre el inmueble litigioso, las mismas **resultan improcedentes**, considerando que en la causa que nos ocupa, se ha declarado la inexistencia del acto jurídico de las compraventas objeto de la acción, y por tanto, las consecuencias del mismo se encuentran plenamente establecidas en el numeral 2110 del Código Civil local, esto es, las compraventas aludidas no surten efecto legal alguno, dado que la parte actora GUILLERMO ROSAS MEJÍA, no dio su consentimiento de manera alguna, para que la compraventa amparada bajo el número de escritura 26,983, se celebrara, independientemente de la buena o mala fe en que haya incurrido quienes aparecen como compradores, quienes en su caso, podrán ejercitar las acciones correspondientes en contra de las personas con quien realmente contrataron.

Aunado a que el artículo 42 de la Ley Registral del Estado de Querétaro, dispone que: "*Las inscripciones o anotaciones no convalidan los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas en el Registro Público aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará a los contratos gratuitos, ni actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de intereses público*", ahora bien de dicha disposición se advierte que tratándose de la venta de cosa ajena la protección de la buena fe del tercero adquirente no es ilimitada, puesto que la ley protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, siempre y cuando no se trate de contratos gratuitos u otorgados violando una ley prohibitiva o de interés público, en ese sentido, considerando que se ha probado que el actor de esta causa no fue quien otorgó su consentimiento para la emisión del poder a través del cual fue realizada en primer término la

compraventa el inmueble litigioso, ante el apoderado JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ y LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, y posteriormente entre este último y ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO; es evidente que se está dentro del caso de excepción a que se refiere la última parte del precepto antes citado, ya que la falsificación pugna con el interés público y aun con la ley penal, según la cual un acto de esa naturaleza constituye un delito, con lo que resulta improcedente la excepción que denominó el codemandado LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, "DERIVADA DE LOS ARTÍCULOS 2495 Y 2496 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO", así como de litis cerrada y mala fe.

Robustece lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial de texto y rubro:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.8o.C.303 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 1318
Tipo: Aislada

VENTA DE COSA AJENA. PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE, NO ES ILIMITADA (Legislación del Distrito Federal). Si se demostró que fue falsificado el poder con el que se ostentó el supuesto representante del dueño del bien materia de la controversia, quedando de manifiesto que la operación tuvo como origen la comisión de un hecho delictuoso que sirvió al supuesto representante para enajenar un bien que no era suyo, resultan aplicables los artículos 2269 y 2270 del Código Civil, en relación con lo dispuesto por el artículo 3009 del mismo ordenamiento, que establece lo siguiente: "El registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.". En efecto, tratándose de la venta de cosa ajena la protección de la buena fe del tercero adquirente no es ilimitada, puesto que la ley protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, a condición de que no se trate de contratos gratuitos u otorgados con violación de la ley, y si bien dicha norma no aclara el alcance de la expresión "actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley", este tribunal considera que debe entenderse referida a las de interés público, como lo son las leyes penales, que miran directamente a la defensa del conglomerado social y están por encima del interés privado e incluso deben considerarse de mayor entidad que las que tienden a otorgar seguridad al tráfico inmobiliario. En este sentido, si en un caso la compraventa de un inmueble fue celebrada mediando la falsificación y uso de un documento falso, ya que el que se ostentó como representante del dueño exhibió una

esc
pue
artí
inte
últi
ver
ins
oto
es
la
cor
esi

Asir

EXCEPC

demand
escritura
escrito ir
estudio
actora, e
por la p
desahog
pesar d
defensa

Pc

tambiér
misma
supues
de las
conform
Proced
hechos
que, la

A

EXCEL
ambos
apreci
relató
presta

escritura de poder falsa, es de concluirse que el tercer adquirente no puede invocar en su favor la buena fe registral a que se refiere el artículo 3009 del Código Civil, sino que tal buena fe debe ceder ante el interés público que exige evitar que los delitos se agoten hasta sus últimas consecuencias, como sucedería si se permitiese convalidar la venta en las circunstancias apuntadas, por el solo efecto de la inscripción en el registro. Luego, si la anulación del derecho del otorgante se debió a la falsificación del poder del supuesto vendedor, es evidente que se está dentro del caso de excepción a que se refiere la última parte del precepto antes citado, ya que la falsificación pugna con el interés público y aun con la ley penal, según la cual un acto de esa naturaleza constituye un delito.

Asimismo, se precisa que resulta **IMPROCEDENTE** la **EXCEPCIÓN DE FALSEDAD**, que también hicieron valer los demandados, atendiendo a que fue declarada la nulidad de las escrituras públicas objeto de la litis por las razones asentadas en el escrito inicial de demanda, con motivo de que esta Autoridad realizó el estudio de los elementos de procedencia de la acción ejercitada por la actora, elementos que se encuentran plenamente acreditados en autos por la parte actora, como se observa, sin que la demandada haya desahogado el medio de prueba eficaz para justificar su defensa, a pesar de que le correspondía la carga de la prueba, por tanto, la defensa analizada es improcedente.

Por cuanto ve a la excepción de **NON MUTATIS LIBELO** que también hicieron valer los demandados al producir su contestación, la misma habrá de declararse **IMPROCEDENTE**, al no actualizarse el supuesto normativo que la fundamenta, ya que al observar el contenido de las actuaciones del proceso, probanza con valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto por el artículo 425 del Código de Procedimientos Civiles, se desprende que la actora no modificó los hechos de su demanda, ni varió las prestaciones reclamadas; por lo que, la citada defensa es ineficaz.

Asimismo, se precisa que resulta **IMPROCEDENTE** la **EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, que hicieron valer ambos demandados, atendiendo a que de la demanda inicial sí se aprecian claramente los términos en que la actora apoyó su exigencia, relató circunstancias de tiempo, modo, lugar, así como precisó las prestaciones que reclama; de tal forma que a juicio de esta Autoridad

esas circunstancias sí permitieron a parte demandada preparar en forma adecuada su defensa, su contestación de demanda, y ofrecer pruebas tendientes a demostrar esas defensas y excepciones; lo cual conlleva a declarar **improcedente su excepción.**

QUINTO. Por lo tanto, atendiendo a que se han acreditado plenamente los requisitos normativos contenidos en los artículos 1673 fracción I, 2110 y 2112 del Código Civil local, que establecen, en la parte que al litigio interesa, que para la inexistencia del contrato se requiere falta de consentimiento y que el acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno; lo conducente será declarar la inexistencia del poder otorgado por quien dijo ser GUILLERMO ROSAS MEJÍA, en favor de JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, en fecha 8 de junio de 2011, mediante escritura pública número 26,824, pasada ante la fe del Notario Público número 21 de esta ciudad, ante la falta de consentimiento del actor, y como consecuencia de ello, la inexistencia del contrato de compraventa celebrado el 15 de julio de 2011, por quien dijo ser el apoderado de GUILLERMO ROSAS MEJÍA, el señor JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, en su carácter de vendedor y LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, como comprador, plasmado en la escritura 26,983, pasada ante la fe del mismo Notario Público Titular de la Notaría número 21 de esta Ciudad, así como la del contrato de compraventa celebrado el 19 de septiembre de 2011, por parte de LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ, en su carácter de vendedor y ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO, como comprador, plasmado en la escritura 86,792, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría número 4 de esta Ciudad; ambas compraventas en relación al inmueble ubicado en Calle Tlacote, Número 2, manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón en esta Ciudad.

Como consecuencia de la inexistencia de los actos jurídicos ya precisados, se declara que los mismos no surten efecto legal alguno, de conformidad con el artículo 2110 del Código Civil local.

Por
la Ley de
la nulidad
jurídica

Po
NOTAR
la anotación
respectiva
junio de
de 2011
respectiva
resolución
Estado

T
NOTA
anotación
respectiva
septie
respectiva
resolución
Estado

DE L
la ca
julio
Públ
86,792
Nota

des
por
com
pre

Por tal motivo, con fundamento legal en el artículo 96 fracción II de la Ley del Notariado para el Estado de Querétaro, **se declara también la nulidad de las escrituras en las que se plasmaron los actos jurídicos declarados inexistentes.**

Por tal motivo, se condena al **NOTARIO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 21 DE ESTA CIUDAD**, a llevar a cabo la anotación y/o registro y/o trámite correspondiente en el asiento respectivo de las escrituras públicas números **26,824 de fecha 8 de junio de 2011 (otorgamiento del poder) y 26,983 de fecha 15 de julio de 2011 (compraventa)**, del índice de la notaría pública a su cargo, respecto de la inexistencia y nulidad declaradas en la presente resolución, en los términos que disponga la Ley del Notariado para el Estado.

También se condena al **NOTARIO PÚBLICO ADSCRITO A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 4 DE ESTA CIUDAD**, a llevar a cabo anotación y/o registro y/o trámite correspondientes en el asiento respectivo de la escritura pública número **86,782 de fecha 19 de septiembre de 2011**, del índice de la notaría pública a su cargo, respecto de la inexistencia y nulidad declarada en la presente resolución, en los términos que disponga la Ley del Notariado para el Estado.

Asimismo, se condena al **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD**, a realizar la cancelación de la inscripción de la escritura **26,983 de fecha 15 de julio de 2011, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad**, así como de la diversa escritura **86,782 de fecha 19 de septiembre de 2011, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad.**

Asimismo, en cuanto a la prestación consistente en la desocupación o entrega material de la posesión del inmueble de la litis, por parte del codemandado **ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO** y como una consecuencia de la inexistencia y nulidad declarada en la presente resolución, dado que el actor **GUILLERMO ROSAS MEJIA**

acredita contar con el dominio y por tanto, ser legítimo propietario del inmueble ubicado en Calle Tlacote, Número 2, manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón en esta Ciudad, mediante la copia certificada de la escritura pública número 28,795 de fecha 05 de enero de 1995, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaria número 5 de este Partido Judicial, documental que merece valor probatorio pleno; en términos del artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; **habrá de condenarse al demandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO**, quien actualmente mantiene la posesión del inmueble citado, a la desocupación y entrega en favor de la parte actora del inmueble litigioso, con sus frutos y accesiones.

En cuanto a la prestación consistente en el pago de los daños y perjuicios a cargo de los demandados y la declaración de que actuaron ilícitamente en perjuicio de la parte actora, las mismas resultan improcedentes, considerando que la parte actora no demostró la existencia de los mismos aportando elementos de prueba en ese sentido, no obstante que en términos del numeral 279, del Código de Procedimientos Civiles, correspondía a la parte actora la carga de la prueba de justificar sus afirmaciones, pues era necesario relatar *cuál fue la pérdida o qué menoscabo sufrió en su patrimonio, cuáles fueron los daños y perjuicios concretos sufridos, a cuánto hacinden éstos y de qué manera su patrimonio se vio disminuido, así como cuáles ganancias específicamente dejaron de percibirse, cuáles fueron los daños y perjuicios que refiere*, para que sea procesalmente posible rendir pruebas al respecto, puesto que es necesario acreditar la certeza de los daños y perjuicios, así como establecer en una forma razonable la causación de los mismos; por ello, **se absuelve a los demandados** de dichas pretensiones.

SEXTO. Finalmente, toda vez que la parte actora acreditó su acción de inexistencia y nulidad, y atendiendo a las prestaciones que reclama, habrá de condenarse a los demandados **JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ Y ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO**, al pago de los gastos y costas del juicio, por considerárseles parte perdedora; además de que quedó

demostró
la falta
nulos; c
civil, re
resto d
relació
función

F
su ap
declar
ENRI
DELG
justific
JOSÉ
coder
DIRE
COM
prese

cons
ROS
fech
26,8
ciud
corr
apo
GAI
DEI
esc
Titu
cor
poi
de

demostrada la suplantación de la identidad de la parte actora, y con ello la falta de consentimiento del actor, ante los actos aquí declarados nulos; con fundamento en el artículo 136 tercer párrafo de la ley adjetiva civil, relacionado con el 543 del mismo ordenamiento legal. No así al resto de los codemandados, considerando que ellos solamente guardan relación con los actos jurídicos que fueron declarados nulos, por la función pública con que actúan.

En mérito de lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. El actor **GUILLERMO ROSAS MEJIA**, por medio de su apoderado legal, acreditó los hechos constitutivos de su acción de declaración de nulidad absoluta, mientras que los codemandados **ENRIQUE JAVIER OLVERA VILLASEÑOR**, **LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ** y **ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO**, no justificaron sus excepciones y defensas; por su parte, el demandado **JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ**, junto con el resto de los codemandados **ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO** Y **DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE QUERÉTARO**; les fue acusada la rebeldía en la presente causa; en consecuencia:

SEGUNDO. Se declara la inexistencia por falta de consentimiento, del poder otorgado por quien dijo ser **GUILLERMO ROSAS MEJÍA**, en favor de **JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ**, en fecha 8 de junio de 2011, mediante escritura pública número 26,824, pasada ante la fe del Notario Público número 21 de esta ciudad, y como consecuencia de ello, la inexistencia del contrato de compraventa celebrado el 15 de julio de 2011, por quien dijo ser el apoderado de **GUILLERMO ROSAS MEJÍA**, el señor **JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ**, en su carácter de vendedor y **LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ**, como comprador, plasmado en la escritura 26,983, pasada ante la fe del mismo Notario Público Titular de la Notaría número 21 de esta Ciudad, así como la del contrato de compraventa celebrado el 19 de septiembre de 2011, por parte de **LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ**, en su carácter de vendedor y **ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO**, como

comprador, plasmado en la escritura 86,792, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría número 4 de esta Ciudad, compraventas en relación al inmueble ubicado en Calle Tlacote, Número 2, manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón en esta Ciudad.

Como consecuencia de la inexistencia de los actos jurídicos precisados, se declara que los mismos no surten efecto legal alguno, de conformidad con el artículo 2110 del Código Civil local.

TERCERO. Se declara la nulidad de las escrituras en la que se plasmaron los actos jurídicos declarados inexistentes.

CUARTO. Se condena al **NOTARIO TITULAR A LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 21 DE ESTA CIUDAD**, a llevar a cabo anotación y/o registro y/o trámite correspondientes en el asiento respectivo de las escrituras públicas números **26,824 de fecha 8 de junio de 2011 y 26,983 de fecha 15 de julio de 2011**, del índice de la notaría pública a su cargo, respecto de la inexistencia y nulidad declaradas en la presente resolución, en los términos que disponga la Ley del Notariado para el Estado.

QUINTO. Se condena al **NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 4 DE ESTA CIUDAD**, a llevar a cabo anotación y/o registro y/o trámite correspondientes en el asiento respectivo de la escritura pública número **86,782 de fecha 19 de septiembre de 2011**, del índice de la notaría pública a su cargo, respecto de la inexistencia y nulidad declaradas en la presente resolución, en los términos que disponga la Ley del Notariado para el Estado.

SEXTO. Se condena al **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD**, a realizar la cancelación de la inscripción de la escritura **26,983 de fecha 15 de julio de 2011**, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 21 de esta ciudad, así como de la diversa escritura

86,782

Notari

S

declari

demar

mantie

2, mai

desoci

frutos

(

relativ

actua

asenta

de la j

GONZ

MAR

prove

Juzga

Distri

Badil

2023

DEL
CON
GAR
al D
COM

86,782 de fecha 19 de septiembre de 2011, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad.

SÉPTIMO. Como una consecuencia de la inexistencia y nulidad declaradas en la presente resolución, habrá de **condenarse al demandado ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO** quien actualmente mantiene la posesión del **inmueble ubicado en Calle Tlacote, Número 2, manzana 9, Fraccionamiento Villas del Mesón** en esta Ciudad, a la desocupación y entrega en favor de la parte actora del mismo, con sus frutos y acciones.

OCTAVO. Se absuelve a los demandados de la prestación relativa al pago de daños y perjuicios, y la declaración de que actuaron ilícitamente en perjuicio de la parte actora por las razones asentadas en la parte relativa a razones y fundamentos de la decisión, de la presente sentencia.

NOVENO. Se condena a los demandados **JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, LUIS ENRIQUE DELGADO DÍAZ LÓPEZ Y ALEJANDRO MARTÍNEZ MORENO**, al pago de los gastos y costas del juicio:

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Así lo proveyó y firmó la Licenciada Araceli Almanza Cabrera, Juez del Juzgado Séptimo Civil de Primera Instancia de este Partido Judicial y su Distrito, quien actúa legalmente ante la licenciada Ma. De Lourdes Badillo Cruz, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe. DOY FE.

SE PUBLICA EN LISTAS EL DÍA 08 (OCHO) DE FEBRERO DE 2023 (DOS MIL VEINTITRÉS). CONSTE.

AVR

CONSTANCIA. LA SUSCRITA SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO SÉPTIMO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, HAGO CONSTAR QUE EN VIRTUD DE QUE LOS DEMANDADOS **JOSÉ LUIS GARFIAS GONZÁLEZ, ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO**, así como al **DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD, ahora DIRECTOR DEL REGISTRO**

PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUERÉTARO, NO SEÑALARON DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES, POR LO TANTO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 112, DE LA LEY ADJETIVA CIVIL, SE LES DECLARO QUE TODAS LAS NOTIFICACIONES AÚN LAS QUE POR SU NATURALEZA SEAN DE CARÁCTER PERSONAL, LES SURTIRIAN EFECTOS POR SU SOLA PUBLICACIÓN EN LISTAS DE ACUERDOS, RAZÓN POR LA CUAL, POR ESTE MEDIO QUEDAN LEGALMENTE NOTIFICADOS DE LA SENTENCIA DEFINITIVA. CONSTE.---

AVISO DE PRIVACIDAD.- Derivado del presente tratamiento de Datos Personales y Datos Personales Sensibles, consistente en su transferencia a las personas legitimadas dentro de procedimientos o procesos jurisdiccionales; así como a las personas que intervienen en la impartición de justicia; por ser transferida con ello, la más estricta responsabilidad, en términos de la legislación civil o penal, respecto al uso, utilización, comunicación, difusión, almacenamiento, aprovechamiento y divulgación, que de éstos se haga una vez que se encuentren en su posesión, bajo los principios de finalidad, lealtad, licitud, responsabilidad y proporcionalidad que rigen la materia de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, en términos del los artículos 6 Base A y 16, segundo párrafo de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Querétaro; transfiriendo con ello la responsabilidad de su uso y protección.

RECIBO 8 DE FEBRERO DEL 2023
SUSCRITO EL 9 DE FEBRERO DEL 2023
10 DIAS PARA ADELAR

603

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 13 (TRECE) DE JUNIO DE 2024
(DOS MIL VEINTICUATRO).**

Agréguese en autos el escrito signado por el **LICENCIADO ANDRÉS HERNÁNDEZ GARCÍA**, en su carácter de apoderado legal de la parte actora; y recibido en Secretaría de este Juzgado el día 05 de junio de 2024.

Atento al contenido de su escrito, toda vez que si bien la sentencia definitiva de fecha 07 de febrero del 2023, dictada en la presente causa fue apelada por la parte demandada, lo cierto es que la misma fue confirmada, asimismo se negó el amparo interpuesto en contra de la resolución que la confirmó, por lo tanto, dicha sentencia **causó estado por ministerio de ley**, de conformidad con el artículo 443 fracción II de la ley adjetiva civil.

PRIMER JUZGADO DE
PRIMERA INSTANCIA CIVIL
QUERÉTARO

QUERÉTARO

Ahora bien, y previo a llevar a cabo la ejecución de la resolución definitiva antes aludida, **se otorga un plazo de 05 días a la** parte demandada para que de cumplimiento de manera voluntaria con la sentencia definitiva dictada en los presentes autos, **apercibido** que de no hacerlo se tendrán por perdidos sus derechos y se procederá con la ejecución forzosa de dicha resolución. Lo anterior de conformidad con el artículo 520 del Código de Procedimientos Civiles.

Teniendo por notificados a los demandados del presente proveído, con su sola publicación en listas, de conformidad con el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.- Así lo proveyó y firmó la Juez Séptimo de Primera Instancia Civil del Distrito Judicial de Querétaro, **LICENCIADA ARACELI ALMANZA CABRERA**, quien actúa legalmente asistida del secretario de acuerdos interino, **LICENCIADO JUAN ARREDONDO MONARREZ**, que autoriza y da fe, doy fe.-

SE PUBLICÓ EN LISTAS EL 14 (CATORCE) DE JUNIO DE 2024
(DOS MIL VEINTICUATRO).

EGA

Derivado del presente tratamiento de Datos Personales y Datos Personales Sensibles, consistente en su transferencia a las personas legitimadas dentro de procedimientos o procesos jurisdiccionales; así como a las personas que intervienen en la impartición de justicia; por ser transferida con ello, la más estricta responsabilidad, en términos de la legislación civil o penal, respecto al uso, utilización, comunicación, difusión, almacenamiento, aprovechamiento y divulgación, que de éstos se haga una vez que se encuentren en su posesión, bajo los principios de finalidad, lealtad, licitud, responsabilidad y proporcionalidad que rigen la materia de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, en términos del los artículos 6 Base A y 16, segundo párrafo de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Querétaro; transfiriendo con ello la responsabilidad de su uso y protección.

H. JUZGADO
ESTADO DE C

LICEN
señor GUILLE
juicio princip

Toda
Definitiva di
diverso, por
aperciba en
conveniente
o que solicit
la cancelació
señalan:

a). -
PTIME de Javi
INCIA CIVIL
L. - Li
Aranzas
objeto se re
número 26
IL DE C

II.- L
quince de j
ubicado er
Mesón, en
Enrique De

b).
Alejandro
número 86
supuesta
Manzana
Delgado D