

Ciudad Morelos, Baja California, a veintisiete de enero de dos mil veinticinco.

VISTOS, para resolver en **sentencia definitiva** los autos del expediente **217/2023**, relativo a las diligencias de **Jurisdicción Voluntaria INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM**, promovidas por [REDACTED].

RESULTANDOS.

PRIMERO. Presentación de la demanda. Mediante escrito y anexos, presentados el primero de junio de dos mil veintitrés, ante la Oficialía de Partes de este Juzgado de Primera Instancia Civil de Ciudad Morelos, Baja California, compareció [REDACTED], promoviendo en la vía de Jurisdicción Voluntaria las diligencias de información testimonial ad perpetuam, a efecto de acreditar que, por virtud de la prescripción, se ha convertido en propietario del bien inmueble identificado como:

“...LOTE SIN NÚMERO, DE LA MANZANA SIN NÚMERO, DE LA PORCIÓN DEL CANAL ALAMO AL ESTE DE LA ZONA URBANA DEL EX EJIDO CULIACAN, LOS ALGODONES, MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE [REDACTED] METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** EN [REDACTED] METROS CON TERRENO EN POSESIÓN DE LUIS TORRES CHAVEZ. **AL SUR:** [REDACTED] METROS CON TERRENO EN POSESIÓN DE [REDACTED]. **AL ESTE:** [REDACTED] METROS CON TERRENO EN POSESIÓN DE [REDACTED]. **AL OESTE:** [REDACTED] METROS CON LOTE 06 DE LA MANZANA [REDACTED] CON TERRENO EN POSESIÓN DE [REDACTED]...”

SEGUNDO. Admisión de la demanda. Por proveído de cinco de junio de dos mil veintitrés; se admitieron las presentes diligencias en la vía y forma propuestas; ordenándose dar amplia publicidad a este negocio jurídico por medio de edictos, que deberían publicarse por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en dos periódicos de los de mayor circulación en la ciudad, en el Boletín Judicial del Estado, y fijados en lugares públicos.

Hecho que fue lo anterior, se ordenó correr traslado de la

solicitud a la persona de quien obtuvo la posesión o a su causahabiente si fuere conocido, a los colindantes, también al Agente del Ministerio Público adscrito a este Juzgado, y al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Mexicali, Baja California, para que dentro de nueve días, manifestaran lo que a su derecho conviniera.

El dieciséis, veintiséis de junio y seis de julio de dos mil veintitrés (obrantes a foja 25 de autos), se realizaron las publicaciones en el diario de esta localidad "El Mexicano" y en el diverso "La voz de la Frontera", se publicaron los días dieciséis y treinta de junio, y catorce de julio de dos mil veintitrés (visibles a foja 24); y en el Boletín Judicial del Estado el veinte de junio, cuatro de julio y ocho de agosto de dos mil veintitrés (obrantes a foja 31 a 56 de autos).

TERCERO. Trámite del juicio. El diecinueve de octubre de dos mil veintitrés, vía exhorto, se corrió traslado al Registro Público de la Propiedad y de Comercio (obrante a foja 79); igualmente el nueve de enero de dos mil veinticuatro, se corrió traslado al causahabiente [REDACTED], así como al colindante [REDACTED] (visible a foja 87 y 90 respectivamente), para que si era de su interés, dieran respuesta o manifestaran lo que a su derecho conviniera dentro del término de nueve días.

Por otra parte, mediante escritos de fecha ocho y diez de enero de dos mil veinticuatro, el abogado patrono del promovente, aclaró que la persona colindante Al Este: es [REDACTED] y no [REDACTED], y Al Norte: es [REDACTED] y no [REDACTED].

En auto de diez de enero de dos mil veinticuatro, se ordenó correr traslado de la solicitud a [REDACTED] y [REDACTED], para que dentro del término de nueve días, manifestaran lo que a su derecho conviniera. Diligencias que se practicaron respectivamente el veinte de marzo de dos mil veinticuatro (obrante a foja 103) y el veintiséis de abril de esa anualidad (visible a foja 110).

En proveídos de quince de noviembre de dos mil veintitrés y dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, se declaró la rebeldía del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; así como a los colindantes [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], dado que no hicieron manifestación alguna dentro del término que para ello se les concedió, no obstante que fueron debidamente notificados, según constancias que obran agregadas al expediente.

Ahora bien, en ese mismo proveído se tuvo en tiempo y forma al colindante [REDACTED], haciendo manifestaciones respecto al traslado efectuado.

En auto de veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro, se abrió una dilación probatoria de treinta días, de acuerdo al artículo 122, fracción III, del Código Instrumental de la Materia.

Se admitieron las pruebas ofrecidas por el peticionario, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la información testimonial de ley, misma que se celebró el catorce de agosto de dos mil veinticuatro; por auto de veintiocho de agosto de ese mismo año, se cerró el periodo probatorio y se apertura el juicio para alegatos, carga procesal no efectuada por interesado alguno.

Por auto de dieciocho de septiembre de dos mil veinticuatro, se citó para oír sentencia definitiva; sin embargo, en proveído de treinta de octubre de esa anualidad, se dejó sin efecto la citación al advertirse que no se había corrido traslado de la solicitud al Agente del Ministerio Público adscrito a este Juzgado, se regularizó el procedimiento a efecto de cumplimentar lo anterior; diligencia que se llevó a cabo el veintidós de noviembre de dos mil veinticuatro (visible a foja 148).

CUARTO. Citación para oír sentencia. Finalmente, visto el estado procesal que guardaban los autos, por proveído de diecisiete de enero del año en curso, previa solicitud, se citó para oír sentencia definitiva, la que hoy se pronuncia.

C O N S I D E R A N D O S .

PRIMERO. Competencia. Este Juzgador es legalmente competente para conocer y decidir del presente asunto, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 59, de la Constitución Política del Estado libre y soberano de Baja California, en relación con lo previsto por el artículo 73, de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal, y en los artículos 144, 145, 146, 147, 148, 157 fracción VIII, 159 y demás relativos, del Código Procesal Civil para el Estado de Baja California, así como por lo dispuesto en el acuerdo 12/2023 de fecha veintidós de mayo de dos mil veintitrés, del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado, en el que se faculta a este Juzgado para conocer en asuntos de materia civil, familiar y mercantil.

SEGUNDO. Contenido de la sentencia. El presente fallo que resuelve el negocio jurídico en lo principal, debe ser claro, congruente, fundado en la ley, jurisprudencia y en principios generales de derecho que se estime aplicables, expresándose los razonamientos que llevaron a tal determinación de que el asunto en concreto encuadra en las hipótesis normativas invocadas, atendiendo este Tribunal, preponderantemente a la pretensión real de las partes contenido en el escrito de demanda, a fin de que no se modifique la sustancia de los hechos; lo anterior, en términos de lo preceptuado en los artículos 55 y 81, de la Ley Procesal Civil.

Ahora bien, para que las partes obtengan decisión favorable a su interés, deben liberarse de la carga de probar los hechos constitutivos de la acción, lo anterior encuentra sustento en el numeral 277, del cuerpo de normas supra mencionado, en el que se impone a las partes la obligación de probar en el sumario, las afirmaciones o excepciones que hagan valer en los escritos que fijan la Litis; es decir, en el caso particular, al accionante (a fin de que prospere la acción ejercida) siempre deberá probar los hechos inmersos en su escrito inicial de demanda. En esa tesitura, el promovente de las diligencias deberá acreditar fehacientemente que posee el predio que refiere, por el tiempo y condiciones aptas para prescribirlo positivamente.

Es ilustrativo el criterio jurisprudencial 7, emitido por la otrora

Tercera Sala del alto Tribunal, con registro 392134, publicado en apéndice de 1995, Tomo IV, del semanario Judicial de la Federación, página 6, cuyo rubro y texto rezan:

“ACCION. FALTA DE PRUEBA DE LA. Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas...”

TERCERO. Estudio de la acción. Ahora bien, se procede al estudio del fondo de la acción ejercida, lo cual debe hacerse oficiosamente con independencia de las defensas y excepciones que hayan opuesto los reos.

Lo anterior atendiendo al contenido de los artículos 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación a los artículos 2, 81 y 277, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, y con apoyo además en la Jurisprudencia emitida por la Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a página 10, bajo el número 3, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, cuyo rubro dice:

“ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.- La improcedencia de la acción, por falta de uno de los requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción...”

En este escenario, tenemos que [REDACTED], promueve diligencias de jurisdicción voluntaria información testimonial ad perpetuum, con base a la posesión en concepto de propietario, pacífica, pública, continua y de buena fe, que dijo tener respecto del inmueble materia del presente juicio, el cual no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la Ciudad de Mexicali, Baja California, según certificado de no inscripción expedido el dos de agosto de dos mil diecinueve (foja 15 de autos); certificación, que al ser un documento público, por haberse expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, tiene valor probatorio pleno de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 322, fracción II y

405, del Código de Procedimientos Civiles para Baja California.

Por lo tanto, a fin de determinar si se actualiza o no el derecho subjetivo invocado, es necesario verificar si éste probó los elementos constitutivos de la acción hecha valer, los cuales se desprenden de las hipótesis legales que regulan la acción deducida.

La solicitud hecha por el promovente, se deduce del artículo 2890, del Código Civil para el Estado de Baja California, así como los artículos 1138 y 1139, de dicho ordenamiento, que establecen:

“ARTICULO 2890.- *El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en caso de deducir la acción que le concede el artículo 1143 por no estar inscrita en el Registro la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente, que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público, que demuestre que los bienes no están inscritos, además levantamiento topográfico o deslinde debidamente autorizado y certificado por el Catastro Municipal de la jurisdicción territorial donde se ubique el inmueble.*

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la propiedad y de los colindantes.

Los testigos deben ser por los menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere. No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la Prensa, y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público.”

“Artículo 1138.- *La posesión necesaria para prescribir debe ser;*

- I.- En concepto de propietario;*
- II.- Pacífica;*
- III.- Continua;*
- IV.- Pública.”*

“Artículo 1139.- *Los bienes inmuebles se prescriben:*

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública;

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que

la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.”

De los citados preceptos, se advierte que la prescripción es un medio de adquirir bienes o liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley; la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; en tanto que la posesión necesaria para prescribir, **debe ser en concepto de propietario, en forma pública, pacífica, continua; cuando la posesión además de las condiciones indicadas es de buena fe**, se prescriben en cinco años los bienes inmuebles, y en diez años cuando la posesión es de mala fe.

Lo así expuesto encuentra apoyo en la tesis con registro 231457, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, publicada en la página 351, Tomo I, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1988, del Semanario Judicial de la Federación, la cual se intitula:

"INFORMACION AD PERPETUAM, SE REQUIERE ACREDITAR TODOS LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN LA. Es inexacto que para la procedencia de diligencias de información ad perpetuam, sólo deba acreditarse la posesión en forma pacífica, continua y pública, y por más de diez años en el evento de que sea de mala fe, porque si uno de los requisitos que establece el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, es que la posesión sea en concepto de propietario, ello obliga a la promovente a comprobar la causa generadora de su posesión, pues de esta manera se podrá justificar si se le transmitió el dominio o solamente la ocupación, y desde qué fecha, ya que conforme al artículo 826 del código de comento, la única posesión susceptible de producir la prescripción, es la que se adquiere y disfruta en concepto de dueño, por el término y condiciones a que se refiere el diverso artículo 1152 del indicado cuerpo de leyes..."

Asimismo, sirve de criterio orientador al caso por ser análoga, la Jurisprudencia 125/2010, sostenido por la Primera Sala del Alto Tribunal, Novena Época, registro 162032, publicada en la página 101, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, cuyo rubro es:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo

que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe..."

De los numerales a que se hizo referencia, se advierte que los elementos de la acción que nos ocupa, son los siguientes:

- 1) **Que el promovente del juicio acredite la causa generadora de la posesión que ejerza a título de dueño sobre el inmueble que pretende adquirir por prescripción.**
- 2) **La posesión se haya ejercido en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.**
- 3) **Por el término de cinco años, por ser la posesión de buena fe.**

El primero de los elementos constitutivos a saber, la causa generadora de la posesión que refirió el promovente en su escrito inicial, respecto del inmueble que pretende usucapir, fue fundamentada en el hecho de que el **primero de febrero de dos mil once**, lo adquirió mediante contrato de cesión de derechos, que celebró con [REDACTED]; acuerdo de voluntades que fue plasmado en contrato privado, fecha desde la cual tomó posesión de ese bien, derivado del consentimiento de su cedente, una vez que entró se hizo cargo de todos y cada uno de los derechos y obligaciones generados por la toma de posesión, por lo que desde esa fecha lo posee en concepto de propietario, de manera pacífica,

continua, pública y de buena fe.

Resaltando que el contrato quedó corroborado en autos, con la exhibición que del mismo hizo (visible a foja 13-14), en el cual se hace referencia a la aludida cesión de derechos, realizada por [REDACTED] a favor del aquí promovente.

Documento que hace prueba plena, toda vez que no fue objetado en los términos de los artículos 330 y 335 del Código Procesal Civil, y por ende, se acredita que en esa misma época, [REDACTED] entró a poseer el predio.

Ahora, la referida toma de posesión del bien adquirido por cesión de derechos, se robustece además con el desahogo de la prueba **testimonial** ofrecida a cargo de [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], quienes en audiencia celebrada el catorce de agosto de dos mil veinticuatro (obrante a foja 131-135), fueron contestes y uniformes, dando razón fundada de sus dichos en el sentido de que respondieron al contestar las preguntas que les fueron formuladas.

El primero de los nombrados, respondió que conoce al promovente desde hace más de veinte años (primera pregunta); así también a [REDACTED] desde hace quince años (segunda pregunta); que conoce el inmueble objeto de las diligencias (tercera pregunta); que [REDACTED] es quien está en posesión del mismo (cuarta pregunta); que posee el bien desde principios del año dos mil once, ya que lo obtuvo de [REDACTED], en virtud del contrato de cesión de derechos que celebraron (quinta, sexta y séptima pregunta).

Por otra parte, el **segundo deponente** manifestó que conoce al usucapista desde hace más de veinte años (primera pregunta); y también a [REDACTED] desde el “noventa y nueve” (segunda pregunta); que conoce además el inmueble objeto de juicio (tercera pregunta); que sabe que [REDACTED] es quien lo posee

(cuarta pregunta); que este último lo obtuvo de [REDACTED], en el mes de febrero de dos mil once, por medio de un contrato de cesión de derechos (quinta, sexta y séptima pregunta).

Asimismo, el **tercer testigo** respondió conocer a [REDACTED], desde hace treinta años aproximadamente (primera pregunta); y a [REDACTED], desde hace veinte años (segunda pregunta); que conoce además el inmueble materia de las diligencias (tercera pregunta); que el promovente es quien está en posesión del mismo (cuarta pregunta); que lo obtuvo del señor [REDACTED], en febrero de dos mil once, derivado del contrato de cesión de derechos que celebraron (quinta, sexta y séptima pregunta).

Atestos que por ser coincidentes y haberse expresado razón fundada de sus dichos en cuanto a que el **primer deponente** manifestó: *"...porque conozco a [REDACTED] desde hace veinte años, lo visito una o dos veces por mes en su oficina, que está en el predio en cuestión e igualmente conozco al señor [REDACTED] desde hace quince años y, he convivido con él."*; el **segundo testigo** adujo *"por la amistad que tenemos, conozco el predio y lo he visitado."* Y el **tercer testigo** señaló *"porque yo le instalé el sistema de seguridad y también porque me la llevo con ellos, por eso lo sé y por qué los conozco."*

Testimonios que merecen credibilidad y, por tanto, valor probatorio pleno de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California; de ahí que, la información testimonial así rendida, resulta suficiente para demostrar la causa generadora de su posesión.

Además, la ubicación de la porción del predio, que se corrobora con el acta de levantamiento topográfico que en copia certificada fue elaborado el dieciséis de julio de dos mil diecinueve, por el Ingeniero [REDACTED], obrante a foja 16 de autos.

Dictamen, que es un elemento probatorio no tasado en el Código Procesal Civil, en cuanto a la apreciación de su valor demostrativo, por

lo que éste queda al prudente arbitrio del Juzgador, lo anterior de conformidad con el artículo 413, del Ordenamiento Invocado; por lo que en legítimo ejercicio de esa facultad, se le concede valor probatorio pleno, del cual se desprende, la ubicación, medidas y colindancias, del predio materia del presente juicio, y en el cual se concluye que se encuentra perfectamente delimitado.

Con dichos antecedentes **queda debidamente comprobada, la causa generadora de la posesión del solicitante**, sobre el inmueble descrito en el resultando primero de esta sentencia, pues con el documento obrante en el sumario, así como de las testimoniales, quedó demostrada que la causa que dio origen a la posesión sobre el inmueble materia del procedimiento, proviene del contrato de cesión de derechos de fecha primero de febrero de dos mil once, que celebró con [REDACTED]; fecha desde la cual tomó posesión de ese bien, derivado del consentimiento de su cedente; y una vez que entró, se hizo cargo de todos y cada uno de los derechos y obligaciones generados, por lo que desde esa fecha lo posee en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.

Sirve de criterio orientador, la Tesis XI.2o.119 C, de la Novena Época, con registro 185996, instancia Tribunales Colegiados de Circuito, fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVI, Septiembre de 2002, página 1380, cuyo rubro es al tenor siguiente:

“INFORMACIONES AD PERPETUAM. CONSTITUYEN TÍTULO DE PROPIEDAD Y SON APTAS PARA EJERCITAR ACCIÓN REIVINDICATORIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). *Aun cuando el más Alto Tribunal de Justicia de la Nación ha sostenido en diversas ejecutorias que las diligencias de información ad perpetuam, en su carácter de actuaciones en jurisdicción voluntaria, se reciben fuera de toda contención y que, por tanto, no pueden tener valor probatorio por sí solas para demostrar la propiedad de un inmueble, sin embargo, las mismas no son aplicables en la legislación del Estado de Michoacán, por existir, dentro del capítulo relativo a las informaciones de dominio, disposición expresa en contrario, como es el normativo 2849 del Código Civil de la entidad, categórico al establecer, entre otras cosas, que comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y que la primera copia certificada de las diligencias originales que se expida o el primer testimonio del notario, cuando*

aquéllas fueren protocolizadas, se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el Registro Público en la forma que establece el artículo 26 de la Ley sobre Reorganización del Registro Público de la Propiedad en el Estado y, por tanto, aptas para ejercitar la acción reivindicatoria...”

El segundo de los elementos de la acción a saber, es el consistente en que la posesión sobre el bien raíz que aduce el promovente, se haya ejercido en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, quedó corroborado en autos, tomando en cuenta lo siguiente:

Cabe señalar en primer término, que es **pública** la ostentada por el promovente, en virtud de que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 816 del Código Civil, es aquella que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos y también lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

Y en el caso en estudio, no se advierte que ésta se lleve a cabo de manera oculta, pues al efecto obran las declaraciones de los testigos [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], quienes en la audiencia celebrada el catorce de agosto de dos mil veinticuatro, fueron contestes y uniformes, dando razón fundada de sus dichos en el sentido de que respondieron al contestar las preguntas que les fueron formuladas, de las que se advierte que éstos conocen de la posesión que detenta [REDACTED], respecto del inmueble objeto de juicio; consecuentemente, de no ser pública dicha posesión, los testigos de mérito no tendrían conocimiento de ella.

Por lo que hace a que la posesión sea **pacífica**, debe decirse que, el artículo 814 del Código Sustantivo Civil, dispone que es aquella que se adquiere sin violencia; y en la especie, se acreditó que la misma se adquirió por parte del promovente en los términos antes mencionados, esto es, mediante el contrato de cesión de derechos de fecha primero de febrero de dos mil once, que celebró con [REDACTED] [REDACTED], y desde esa fecha entró a poseer el inmueble de que se trata; sin que deba perderse de vista, que de conformidad con

lo dispuesto por el artículo 818 del citado ordenamiento, se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, lo que en la especie no aconteció.

Luego, el que la posesión sea **continua**, tal hecho se tiene igualmente por demostrado, tomando en cuenta, que de acuerdo con lo establecido por los artículos 815 y 1155 del Código Civil vigente, prevén que es aquella que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de ese Libro, mientras que el segundo dispositivo dispone que la posesión se interrumpe: “...
I.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año; II.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella, o fuese desestimada su demanda; III.- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente de palabra o por escrito o tácitamente por hechos indudables el derecho de la persona contra quien prescribe. Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones desde el día en que se haga si se renueva el documento desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.”; sin que de autos se advierta que en el caso en estudio, se surtió alguna de las mencionadas hipótesis.

Así las cosas, en relación a que la posesión sea en **concepto de propietario**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 789 del Código en cita, la posesión da al que la tiene, la presunción de ser propietario para todos los efectos legales y de acuerdo con lo previsto por el numeral 818 de dicho ordenamiento, se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió; siendo pertinente señalar que por lo que a este punto se refiere, se debe evidenciar que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí como dueño en sentido

económico, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.

Lo que en la especie aconteció, ya que del escrito inicial se advierte que el promovente entró a poseer el inmueble en calidad de propietario, lo que se robustece con el contrato de cesión de derechos exhibido de su parte, y la declaración de los testigos ya mencionados, quienes en sus respectivas declaraciones exponen la celebración de ese acto jurídico, quedando evidenciada de esta forma la posesión en calidad de dueño por parte del actor, en razón de lo que se concluye que [REDACTED], reunió las condiciones exigidas a que se refiere el artículo 2890, del Código Civil para el Estado de Baja California y el numeral 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles de Baja California, demostrando los hechos constitutivos de su acción.

Resulta aplicable la tesis aislada 225905, emitida en la Octava Época, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo V, Segunda Parte-1, Enero- Junio de 1990, cuyo rubro y texto son al tenor siguiente:

“POSESIÓN. LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITARLA ES LA TESTIMONIAL. *La prueba testimonial es la idónea para acreditar el hecho de la posesión, de manera que no desahogada esa prueba, los quejosos no acreditan en el juicio que estuvieran en posesión del predio a que se refiere la demanda de garantías, en forma pública, pacífica, continua, en nombre propio y a título de dueños, en un lapso no menor de cinco años anterior a la fecha de publicación de la solicitud de dotación y en consecuencia no satisfacen uno de los requisitos esenciales que condicionan la procedencia del juicio de amparo, consistente en la posesión, con las características indicadas, del predio aludido...”*

En cuanto al tercer elemento de la acción ejercida, también se encuentra evidenciado en autos; dado que fueron demostrados y probados por la parte actora, que la posesión que ejerce sobre el inmueble, data del primero de febrero de dos mil once, lo cual se corrobora con las probanzas ampliamente analizadas.

Por lo que se acredita, que hubo un término de más de cinco

años para la posesión del compareciente, la cual ha conservado en concepto de propietario, en forma pacífica, pública, continua y de buena fe.

Seguidamente, y en virtud que una vez analizadas que fueron las constancias procesales, se advierte que no hubo oposición de parte legítima a las presentes diligencias que nos ocupan, ya que, no obstante que se les corrió traslado con la solicitud de quien promueve, a los colindantes, al causahabiente, al Ministerio Público Adscrito a este Juzgado y Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, estos no hicieron manifestación alguna al respecto, ni comparecieron a oponerse a las mismas.

En consecuencia, deberá declararse en las presentes diligencias, que [REDACTED], se ha convertido en propietario del bien descrito como:

“LOTE SIN NÚMERO, DE LA MANZANA SIN NÚMERO, DE LA PORCIÓN DEL CANAL ALAMO AL ESTE DE LA ZONA URBANA DEL EX EJIDO CULIACAN, LOS ALGODONES, MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE [REDACTED] METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** EN [REDACTED] METROS CON TERRENO EN POSESIÓN DE [REDACTED]. **AL SUR:** [REDACTED] METROS CON TERRENO EN POSESIÓN DE [REDACTED]. **AL ESTE:** [REDACTED] METROS CON TERRENO EN POSESION DE [REDACTED]. **AL OESTE:** [REDACTED] METROS CON LOTE 06 DE LA MANZANA [REDACTED] CON TERRENO EN POSESION DE [REDACTED]”

Mismo que no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; por lo que se deberá ordenar a dicha dependencia, proceda a inscribir esta sentencia para que en adelante sirva de título de propiedad a su favor.

CUARTO. En virtud de que las partes no obraron con temeridad o mala fe, no se hace especial condenación en gastos y costas. Lo anterior encuentra sustento legal en la fracción II del numeral 141 del Código Procesal de la materia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 878, 880, 912 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California; es de resolver conforme a los siguientes puntos:

RESOLUTIVOS.

PRIMERO. Se declaran **procedentes** las Diligencias de Información Ad Perpetuam promovidas por [REDACTED].

SEGUNDO. Como consecuencia del punto que antecede, se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietario del predio identificado como:

“LOTE SIN NÚMERO, DE LA MANZANA SIN NÚMERO, DE LA PORCIÓN DEL CANAL ALAMO AL ESTE DE LA ZONA URBANA DEL EX EJIDO CULIACAN, LOS ALGODONES, MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE [REDACTED] METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** EN [REDACTED] METROS CON TERRENO EN POSESIÓN DE [REDACTED]. **AL SUR:** [REDACTED] METROS CON TERRENO EN POSESIÓN DE [REDACTED]. **AL ESTE:** [REDACTED] METROS CON TERRENO EN POSESIÓN DE [REDACTED]. **AL OESTE:** [REDACTED] METROS CON LOTE 06 DE LA MANZANA [REDACTED] CON TERRENO EN POSESIÓN DE [REDACTED]”

TERCERO. Por las consideraciones vertidas en el punto que precede, se autoriza la protocolización de las actuaciones contenidas en las presentes diligencias, circunstancia por la cual en el momento oportuno, previa toma de identificación, razón y recibo que obre en los registros de control administrativo de este Juzgado, remítase el presente expediente con carácter de devolutivo al Notario Público que designe el promovente y el testimonio que se sirva expedir, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, a efecto de constituir título de propiedad a favor de [REDACTED].

CUARTO. No se hace especial condenación a pago de gastos y costas judiciales

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

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firmó EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DE CIUDAD MORELOS, BAJA CALIFORNIA, VÍCTOR MANUEL FERNÁNDEZ RUIZ DE CHÁVEZ, ante su Secretaria de Acuerdos PAULINA NAVARRO MANZO, con quien actúo y dio fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

____FIRMA ELECTRÓNICA____
JUEZ VÍCTOR MANUEL FERNÁNDEZ RUIZ DE CHÁVEZ

____FIRMA ELECTRONICA____
LICENCIADA PAULINA NAVARRO MANZO

EXPEDIENTE 217/2023
JUR.VOL.
INFORMACIÓN AD PERPETUAM
ACTUARIO
VMFRC/BGR

EN EL NÚMERO _____ DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA _____, SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY. CONSTE.

EN _____ A LAS DOCE HORAS, SURTIÓ SUS EFECTOS LA NOTIFICACIÓN ANTERIOR. CONSTE.