

Ensenada, Baja California, a veintidós de abril del año dos mil veinticinco.

**Vistos** para dictar sentencia definitiva dentro de los autos del **Juicio Ordinario Civil** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, bajo **Expediente Número 92/2022-C**, y.

**Resultando.**

I.- Que por escrito y anexos presentados ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido Judicial con fecha dos de febrero del año dos mil veintidós, y registrado ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, el día tres de febrero del año dos mil veintidós, compareció la C. [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil a los CC. [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Ensenada, Baja California, por las siguientes prestaciones:

A) De [REDACTED], la Prescripción Positiva de buena fe a mi favor de lote fracción [REDACTED] manzana [REDACTED] plano oficial con superficie de [REDACTED] metros cuadrados inscrito en el registro público de la propiedad y de comercio bajo partida sección primera tomo [REDACTED] la inscripción [REDACTED] fecha [REDACTED] con folio real [REDACTED], y en consecuencia, la declaración de ser legítimo propietario del inmueble antes descrito.

B) Del REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO de esta ciudad, la cancelación de la inscripción de lote fracción [REDACTED] manzana [REDACTED] plano oficial con superficie de [REDACTED] metros cuadrados inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio bajo partida sección primera tomo [REDACTED] la inscripción [REDACTED] fecha [REDACTED] con folio real [REDACTED] y solicito se haga la inscripción a favor de la suscrita como ÚNICA PROPIETARIA de la fracción con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados.

C) los gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran

en aras del principio de economía procesal, fundó su demanda en derecho, acompañando a la misma la documentales que corren agregadas de la foja 8 a la 168 de autos.- Por auto de fecha nueve de febrero del año dos mil veintidós, se le dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, así mismo, se ordenó girar oficios de localización a las dependencias de costumbre para que informara si tienen registrado domicilio a nombre del Codemandado [REDACTED], en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintidós, se tuvo al Jefe del departamento de padrón y facturación de la Comisión Estatal de Servicio Público de esta Ciudad (CESPE), informando que se encontró domicilio a nombre del codemandado, así mismo se tuvo al Encargado de la Superintendencia Comercial de la Comisión Federal de Electricidad de esta Ciudad (CFE), Recaudadora de rentas del Estado de Ensenada, Baja California, Coordinador Jurídico de la Dirección de Seguridad Pública Municipal del XXIV Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, y Encargado de Despacho de la Vocalía del Registro Federal de Electores, informando que no se localizó domicilio a nombre de la demandada.- Por auto de fecha tres de marzo del año dos mil veintidós, se tuvo al Jefe de Serv. de Apoyo Ensenada, Apoderado Legal de TELNOR, informando que no se localizó domicilio a nombre de la demandada.- Por auto de fecha veintinueve de abril del año dos mil veintidós, se tuvo al Encargado de Despacho de la Dirección de Registros de Seguridad Pública del Estado de Baja California, haciendo las manifestaciones que refiere.- Por auto de fecha dieciséis de mayo del año dos mil veintidós, se ordenaron turnar los autos al Secretario Actuario adscrito a este H. Juzgado a efecto de que emplazara a los codemandados en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha veintiséis de mayo del año dos mil veintidós, tuvo verificativo el emplazamiento al codemandado Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, en los termino de ley.- Por auto de fecha trece de junio del año dos mil veintidós, se tuvo al Subregistrador público de la propiedad y de comercio, dando contestación a la demanda entablada en contra de su representada, asimismo, se ordenó girar oficios de localización a las

dependencias de costumbre para que informara si tienen registrado domicilio a nombre del Codemandado [REDACTED], en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha treinta de junio del año dos mil veintidós, se tuvo a la Delegada del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, Director Médico de ISSSTECALI Ensenada, Gerente de CESI Ensenada de la Delegación Regional XV Baja California del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Titular de la Subdelegación del IMSS en Ensenada, B.C., informando que no se localizó domicilio a nombre del codemandado, asimismo, se tuvo al Director de Recaudación, informando que se localizó domicilio a nombre del codemandado.- Por auto de fecha primero de agosto del año dos mil veintidós, se tuvo al Apoderado Legal de Compañía de Gas de Ensenada, S.A. de C.V. informando que no se localizó domicilio a nombre del codemandado, asimismo se tuvo al Director de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente XXIV Ayuntamiento de Ensenada, informando que se localizó domicilio a nombre del codemandado.- Por auto de fecha doce de agosto del año dos mil veintidós, se tuvo al Director Clínica Hospital ISSSTE Ensenada, informando que no se localizó domicilio a nombre del codemandado.- Por auto de fecha veintinueve de septiembre del año dos mil veintidós, se tuvo al Recaudador de Rentas del Estado en Ensenada, Baja California, informando que no se localizó domicilio a nombre del codemandado.- Por auto de fecha siete de octubre del año dos mil veintidós, se tuvo al Comandante de Zona de la Agencia Estatal de Investigación en Ensenada, informando que no se localizó domicilio a nombre del codemandado.- Por auto de fecha veinticinco de abril del año dos mil veintitrés, se tuvo al Apoderado Legal de Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V., informando que no se localizó domicilio a nombre del codemandado.- Por auto de fecha veintidós de mayo del año dos mil veintitrés, se ordenó el emplazamiento a la parte codemandada, [REDACTED], por medio de edictos por tres veces de tres en tres días, los cuales deberán fijarse en el Boletín Judicial del Estado y en un periódico de los de mayor circulación en la Ciudad, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha dieciséis de agosto del año dos mil veintitrés, se tuvo

al Abogado Patrono de la Parte Actora, exhibiendo tres ejemplares del periódico El Mexicano así como tres ejemplares del Boletín Judicial, los cuales traen inserto el edicto ordenado en autos.- Por auto de fecha ocho de septiembre del año dos mil veintitrés, se declaró la rebeldía en que incurrió la parte codemandada, [REDACTED], al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, decretándose que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal les surtan sus efectos por medio del Boletín Judicial del Estado, así mismo, se ordenó turnar los autos al Secretario Actuario adscrito a este Juzgado para efecto de que emplace al codemandado Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha catorce de septiembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el emplazamiento al codemandado Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, en los termino de ley.- Por auto de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil veintitrés, se tuvo al Subregistrador público de la propiedad y de comercio, dando contestación a la demanda entablada en contra de su representada, y se abrió el periodo de ofrecimiento de pruebas por el termino de diez días comunes a las partes.- Por auto de fecha nueve de octubre del año dos mil veintitrés, se tuvo al abogado patrono de la parte actora ofreciendo pruebas que a su representada corresponde.- Por auto de fecha nueve de noviembre del año dos mil veintitrés, se tuvo a la parte demandada por precluido el derecho para ofrecer pruebas, asimismo se procedió a resolver sobre las pruebas ofrecidas por las partes, en los términos de dicho proveído, de la misma forma se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia, ordenándose la expedición del edicto correspondiente.- Por auto de fecha cinco de enero del año dos mil veinticuatro, se tuvo al abogado patrono de la parte actora exhibiendo ejemplares del Boletín Judicial de fechas veinticuatro y veintinueve de noviembre del año dos mil veintitrés, los cuales traen inserto el edicto ordenado en autos.- Con fecha cinco de enero del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos con los resultados que de

la misma se desprende.- Con fecha cinco de enero del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el desahogo de la prueba confesional a cargo del codemandado con los resultados que de la misma se desprende.- Con fecha cinco de enero del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el desahogo de la prueba de declaración de parte a cargo del codemandado con los resultados que de la misma se desprende.- Con fecha cinco de enero del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el desahogo de la prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED] [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprende.- Por auto de fecha diecisiete de enero del año dos mil veinticuatro, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Inspección Ocular.- Mediante diligencia actuarial de fecha trece de febrero del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el desahogo de la prueba de inspección ocular con los resultados que de la misma se desprende.- Por auto de fecha veintisiete de febrero del año dos mil veinticuatro, se abrió el periodo de alegatos por el termino de cinco días para tal efecto.- Por auto de fecha diecinueve de marzo del año dos mil veinticuatro, se tuvo a la abogada patrona de la parte actora formulando en tiempo y forma los alegatos que a su representada corresponda.- Por auto de fecha doce de abril del año dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que conforme a derecho corresponda, la cual es dictada conforme al siguiente.

### **Considerando.**

**I.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1º, 2º y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como los artículos 144, 145, 146, 157 fracción III y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

**II.-** La Vía Ordinaria Civil elegida por la Parte Actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente Juicio en los términos de los artículos 256, 257, 425 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

III.- En el caso que nos ocupa, la Parte Actora ejercita la Acción de Prescripción Adquisitiva, también llamada por la doctrina como la Acción de Usucapión, la cual se encuentra prevista por el primer párrafo del artículo 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, en los siguientes términos:

**Artículo 1143.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.**

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, la actora debe probar los hechos constitutivos de su acción, y la demandada los de sus excepciones, por lo que para que prospere la acción ejercitada, la Parte Actora deberá probar como elementos constitutivos de su acción, los siguientes:

1.- Que el bien que pretende adquirir por prescripción, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Codemandada, [REDACTED].

2.- La posesión en concepto de propietario, pacífica, continua, y pública, durante cinco años si es de buena fe, o diez si es de mala fe.

El primer elemento de la acción de prescripción ejercitada, consistente en que el bien inmueble que se pretende adquirir por prescripción positiva o usucapión, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Codemandada, [REDACTED], quedó plenamente demostrado en el presente Juicio, con la Prueba Documental Pública visible a fojas 56 y 57 de autos, consistente en el Certificado de

Inscripción, expedido con fecha veinticuatro de enero del año dos mil veintidós, por el C. Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, Licenciada [REDACTED], del cual se desprende que el inmueble materia del presente Juicio se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Codemandada, [REDACTED], bajo Folio Real [REDACTED], contrato de compraventa inscripción [REDACTED] Tomo [REDACTED] sección primera de fecha [REDACTED].

Así como con la Prueba Documental Privada visible a foja 46 de autos, consistente en el levantamiento del inmueble materia del presente Juicio, elaborado por el Ingeniero [REDACTED], en esta ciudad con fecha trece de noviembre del año dos mil diecinueve, del cual se desprenden los lados, rumbos, distancias, vértices y coordenadas contenidos en el cuadro de construcción, probanzas que merecen pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción IV, 329 y 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California

Probanzas que admiculadas entre si y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, merecen pleno valor probatorio para los efectos de tener por acreditado en autos el primero de los elementos constitutivos de la acción.

Por lo que hace al segundo de los elementos de la acción en estudio, consistente en que la Parte Actora tenga la posesión del inmueble cuya prescripción reclama, con el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley para que prescriba a su favor, el artículo 817 del Código Civil del Estado, establece:

**Artículo 817.- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.**

En el caso que nos ocupa la Parte Actora, como causa generadora

de su posesión, manifiesta en los hechos, de su escrito inicial de demanda, lo siguiente:

"I.- Es el caso que el caso que con fecha 5 de noviembre de 1992 la C. [REDACTED] celebró contrato: de compraventa verbal con [REDACTED], también conocido como [REDACTED], respecto lote fracción [REDACTED] manzana [REDACTED] plano oficial con superficie de [REDACTED] metros cuadrados inscrito en el registro pública de la propiedad y del comercio bajo partida sección primera tomo [REDACTED] la inscripción [REDACTED] techa [REDACTED], con folio real [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: [REDACTED] metros con fracción [REDACTED]

AL SUR: [REDACTED] metros fracción [REDACTED]

AL ESTE: [REDACTED] metros con fracción [REDACTED]

AL OESTE: [REDACTED] metros con [REDACTED]"

"II.- El inmueble materia del presente juicio de vendido por la cantidad de 780 000 MIL PESOS, cantidad que fue cubierta al contado en la misma fecha mediante cheque de caja expedido por [REDACTED] a nombre de la hija del demandado [REDACTED], tal y como se convino en forma verbal ya que así me lo solicito el demandado, los cuales fueron pagados en su totalidad."

"III.- Es el caso que la C. [REDACTED] cumplió con el pago a que se comprometió, y en los cuales fueron recibidos por la demandada, la demandada no obstante que compareció la C. [REDACTED] en varias ocasiones a solicitarles le expidiera la escritura de propiedad, no fue posible, y no está por demás decir que la C. [REDACTED] desde la compraventa que realizó del inmueble tomo la posesión física del mismo como propietario.

Es el caso que la C. [REDACTED] presento un

juicio sumario civil en contra del demandado radicándose en el Juzgado Segundo de lo Civil bajo expediente 760/2010 el cual se dictó sentencia en fecha 23 de marzo del 2012 y se declaró que se escriturara el contrato de compraventa a nombre de la C. [REDACTED], la cual causo ejecutoria tal y como se acredita con las copias certificadas que se exhiben, mas sin embargo por cuestiones de que el nombre no era correcto no fue posible escriturar."

"IV.- Es el caso que con fecha 1 de marzo del 2013 la C. [REDACTED] otorgo a la suscrita contrato privado de donación respecto lote fracción [REDACTED] manzana, [REDACTED] plano oficial con superficie de [REDACTED] metros cuadrados inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio bajo partida sección primera tomo [REDACTED] la inscripción [REDACTED] fecha [REDACTED] [REDACTED] con folio real [REDACTED] con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: [REDACTED] metros con fracción [REDACTED]

AL SUR: [REDACTED] metros fracción [REDACTED]

AL ESTE: [REDACTED] metros con fracción [REDACTED]

AL OESTE: [REDACTED] metros con [REDACTED]"

"V.- Es el caso que desde el 5 de Noviembre del 1992 la C. [REDACTED] por motivo de referido contrato de compraventa celebrado con el demandado, y que al momento de la celebración del contrato le liquidó la totalidad de la cantidad de la compra venta luego entonces e evidencia la buena fe con que la que se entró a poseer el inmueble en mención, y que la suscrita desde el de marzo del 2013 he estado en posesión del mismo por lo que se tiene 27 años en posesión del mismo ."

"VI.- Precisamente con esa fecha 5 de noviembre de 1992 la C. [REDACTED] entro a poseer en calidad de dueña lote fracción [REDACTED] manzana 17 del plano oficial con

superficie de [REDACTED] metros cuadrados inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio bajo partida sección primera tomo [REDACTED] la inscripción [REDACTED] fecha [REDACTED] [REDACTED] con folio real [REDACTED], bajo protesta de decir verdad, dicho inmueble no encontraba cercado, ni persona alguna que los estuvieran poseyendo, por lo que, haciendo de su conocimiento que se estableció su domicilio, por lo cual la posesión fue PACIFICA y en forma posterior la suscrita desde el 1 de marzo del 2013 que me fue otorgado en donación lo he poseído."

"VI.- Asimismo, desde que entramos en posesión de dicho inmueble, lo hemos hecho de conformidad con los vecinos y amigos, quienes saben hoy en la actualidad que la suscrita es dueña de tal inmueble y de que lo posesiono, y que me fue donado por la C. [REDACTED] ya que hago de conocimiento que el suscrita habita en el domicilio desde hace más de 6 años y la C. [REDACTED] lo poseyó por 21 años, por lo que ante cualquier persona, turista, residente del lugar, etcétera, tienen conocimiento de mi posesión y mi ostentación como dueña de dicho inmueble, en consecuencia la posesión en ningún momento ha sido clandestina no oculta, sino al contrario siempre ha sido PUBLICA."

"VII.-A partir de ese entonces, es decir, desde la fecha en que entro a poseer, ha estado en posesión CONTINUA e interrumpida del inmueble materia del presente juicio durante 27 años descrito en hechos que anteceden, por lo que he ejecutado desde entonces actos materiales de uso, goce y disfrute os inmuebles haciendo mejoras y construcciones en él.

Por lo cual se desprende que desde esta fecha se está poseyendo en concepto de propietario, de Buena fe y en forma pacífica Publica y continua, tal y como se acreditara en el momento procesal oportuno."

*“VIII.- Al querer realizar la protocolización de la escritura del contrato de compraventa ordenado en sentencia definitiva a que hacemos referencia me indicaron que no era posible me di cuenta que el inmueble antes mencionados se encuentra inscrito a nombre de [REDACTED].”*

*“IX.- El origen o causa generadora de la posesión del inmueble materia del presente juicio, fue el contrato de Compraventa verbal de fecha 5 de noviembre de 1992 donde se adquirieron los derechos y posteriormente el contrato de donación a la suscrita realizado el 1 de marzo del 2013, por lo cual desde esas fechas me considero dueño del inmueble.”*

*“X.- De lo anterior, estuvieron presentes y han sido testigos infinidad de personas y en fin, es así como ha sido mi posesión, y debido a que la firmante desconoce el domicilio de la hoy demandada me vi en la necesidad de promover el presente juicio a efecto de que JUDICIALMENTE me sean reconocidos mis derechos y por medio de la prescripción adquisitiva se me reconozca la calidad de propietaria y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que el Suscrito soy el único y legítimo propietario del lote fracción [REDACTED] manzana [REDACTED] plano oficial con superficie de [REDACTED] metros cuadrados inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio bajo partida sección primera tomo [REDACTED] la inscripción [REDACTED] techa 19 de noviembre de 1950 con folio real [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias:*

*AL NORTE: [REDACTED] metros con fracción [REDACTED]*

*AL SUR: [REDACTED] metros fracción [REDACTED]*

*AL ESTE: [REDACTED] metros con fracción [REDACTED]*

*AL OESTE: [REDACTED] metros con [REDACTED]*

*Inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio bajo partida sección primera tomo [REDACTED] la inscripción [REDACTED] fecha [REDACTED].”*

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con la Confesión Ficta de la Parte Demandada, derivada de su falta de contestación a la demanda, tal y como lo dispone el artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como la Prueba Documental Privada consistente en el Contrato de Donación celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con fecha marzo del año dos mil trece, entre la C. [REDACTED], en su carácter de donante, y la Parte Actora, [REDACTED], en su carácter de donatario, respecto del bien inmueble que se identifica como lote [REDACTED] manzana [REDACTED] primer plano de la Ciudad de Ensenada, Baja California con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, el cual obra a fojas números 47 a 55 de autos de presente Juicio, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, del cual se desprenden las siguientes cláusulas:

#### CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DE LA DONACIÓN:

EN ESTE ACTO LA "PARTE DONANTE" LA SEÑORA C. [REDACTED], CEDE Y TRASPASA EN FORMA REAL Y DEFINITIVA, A FAVOR DE "LA PARTE DONATARIA" C. [REDACTED], LA ABSOLUTORIA PROPIEDAD LOTE [REDACTED] MANZANA [REDACTED] PRIMERA PLANO DE LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: [REDACTED] M. CON [REDACTED]

AL SUR: [REDACTED] M. CON FRACCIÓN [REDACTED]

AL ESTE: [REDACTED] M. CON [REDACTED]

AL OESTE: [REDACTED] M. CON [REDACTED].

QUIEN EN ESTE ACTO LA DONATARIA ACEPTA LAS DONACIONES QUE SE REALIZA POR PARTE DEL DONANTE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

SEGUNDA.- LA ENTREGA.

LA ENTREGA MATERIAL Y JURÍDICA OBJETO DE ESTE CONTRATO SE HACE CON ESTA MISA FECHA.

TERCERA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS INHERENTES.

LA DONACIÓN A LA QUE SE REFIERE ESTE CONTRATO INCLUYE TODO LO QUE DE HECHO, USO, COSTUMBRE Y POR DERECHO LE CORRESPONDE A DICHO INMUEBLE.

CUARTA.- EL PRECIO

LA "PARTE DONANTE" Y LA "PARTE DONATARIA" HAN ESTABLECIDO ESTA OPERACIÓN A TÍTULO GRATUITO POR EXISTIR UN LAZO FAMILIAR AL SER SU HIJA LA DONATARIA.

QUINTA.- FORMALIDAD



760/2010 respecto al juicio Sumario Civil promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], en fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintiuno, por el Secretario de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Civil de Ensenada, Baja California, la cual obra a fojas 57 bis a 168 de autos, de la cual se desprende que recayó sentencia en fecha veintitrés de marzo del año dos mil doce, en la cual se condena a [REDACTED] al otorgamiento y firma de la Escritura de propiedad en favor de [REDACTED], respecto del predio materia de la litis, mismo que por auto de fecha nueve de enero del año dos mil dieciocho se ordenó remitir los autos a la Notaria número 5 de esta ciudad, para la protocolización de la misma, autos que fueron devueltos al juzgado de origen por dicho notario ya que no se protocolizo formalmente ninguna actuación judicial, documental Pública que hace prueba plena en cuanto a su contenido en términos del artículo 405 del Código de Procedimientos Civiles.

Así como la Documental Publica consistente en copia al carbón con sellos en original del certificado de libertad de gravámenes fiscales de inmueble urbano, con clave [REDACTED] respecto del predio materia del inmueble, el cual obra a foja 8 de autos, sin embargo dichas copias fotostáticas que carecen de valor probatorio, toda vez que no exhibió el original para ser cotejado, ni manifestó su imposibilidad para exhibirlo designando el archivo o lugar en que se encuentre el original, de acuerdo a lo establecido por los artículos 96, 331 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, sin embargo dicha documental se le concede el valor de indicio, de conformidad con el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles del Estado ya que se encuentra corroborado con las demás pruebas documentales debidamente valoradas.

Así mismo, con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha cinco de enero del año dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que dicha parte fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales por el Suscrito, que se contienen en el pliego de posiciones que obra a fojas números 400 y 401 de autos del presente

expediente, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citada y apercibida para tal efecto, la cual merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción I y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

En cuanto a la Prueba de Declaración de Parte a cargo de la Parte Demandada, de la cual se desistió en la audiencia celebrada con fecha cinco de enero del año dos mil veinticuatro, razón por la cual la declarante no hizo aseveración de hecho propio alguno que lo perjudique, razón por la cual dicha probanza carece de valor probatorio alguno para tales efectos en los términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así como con la Prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha cinco de enero del año dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que ambos testigos fueron uniformes y contestes, al manifestar el primero de ellos, en relación al interrogatorio verbal y directo de preguntas formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contesto: *"A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE FECHA SE CELEBRO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ENTRE LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED] Y DE QUE FORMA SE REALIZO EL MISMO.- calificada de legal.- Si, se celebró un contrato de compraventa de forma verbal entre la señora [REDACTED], con fecha cinco de noviembre del año de mil novecientos noventa y dos, yo estaba presente, fue hace muchos años. - A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA SUPERFICIE DE DICHO INMUEBLE.- se califica de legal, contestó.- Si, fue el lote [REDACTED] de la Ciudad, el inmueble tiene una superficie de aproximadamente [REDACTED] metros cuadrados, la cantidad del inmueble fue por setecientos ochenta mil pesos moneda nacional, la cual se liquidó el día de la compraventa por medio de un cheque que le dio la señora [REDACTED].- A LA TERCERA.- QUE DIGA LA*

TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE QUE FECHA TOMO POSESION FISICA DEL INMUEBLE LA SEÑORA [REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si, desde la fecha en que se celebró el contrato, entró a poseer el inmueble, siendo el día cinco de noviembre del año de 1992 .- A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO SE ENCONTRABA EL TERRENO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO AL MOMENTO QUE ENTRO A POSEER LA SEÑORA [REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si, estaba mas o menos, tenia una bardita, el estacionamiento, estaba construido por una casita, y estaba desocupado y fue cuando ella entró a poseer el día de la celebración del contrato. A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI DICHA POSESION HA SIDO PACIFICA DE LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED] - se califica de legal, contestó.-Si, muy pacifica, que yo sepa no han tenido problemas con nadie respecto a la posesión del terreno. A LA SEPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA POSESION DE LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED] HA SIDO PUBLICA- se califica de legal, contestó.-Si, todos los vecinos las conocen como las dueñas, porque Isabel le donó la casa a Angelica. A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA POSESION QUE HAN TENIDO LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED] HA SIDO CONTINUA- se califica de legal, contestó.-Si, desde que entraron a poseer el inmueble en 1992 han estado en el mismo, no han dejado de poseer en ningún momento. A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO HA SIDO LA POSESION DE LA SEÑORA [REDACTED].- se califica de legal, contestó.-Si, en calidad de propietaria desde el año 2013, y ha sido de forma pacifica, continua, publica, no ha tenido problemas con ningun vecino. A LA DECIMA- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA HA SIDO MOLESTADA O PERTURBADA POR PERSONA ALGUNA, POR MOTIVO DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE EN MENCIÓN.- se califica de legal, contestó.- Si, sé que nunca ha sido molestada por ninguna persona ni autoridad respecto a la posesión del terrero. A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA HA REALIZADO MEJORAS AL BIEN INMUEBLE AL

QUE HACE REFERENCIA.- se califica de legal, contestó.-Si, amplio la casa, puso sala de cocina, dejó un estacionamiento donde nada mas cabe un carrito, [REDACTED] es la encargada de pagar los servicios que genera el inmueble.- El testigo da LA RAZON DE SU DICHO, que sabe y le consta lo declarado, porque conozco a la familia desde hace mucho, ha habido platicas y comentarios cuando yo estoy ahí..."; y por lo que hace al segundo de los Testigos anteriormente señalados, en relación al interrogatorio verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contesto: "A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE FECHA SE CELEBRO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ENTRE LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED] Y DE QUE FORMA SE REALIZO EL MISMO.- calificada de legal.- Si, se celebró un contrato de compraventa de forma verbal entre la señora [REDACTED], en fecha cinco de noviembre del año de mil novecientos noventa y dos, lo sé porque me lo dijeron. - A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA SUPERFICIE DE DICHO INMUEBLE.- se califica de legal, contestó.- Si, la propiedad que consiste en un lote de terreno que se identifica como lote [REDACTED], ubicado en el en el primer predio, [REDACTED], cuenta con una superficie de aproximadamente [REDACTED] metros cuadrados o un poquito mas, la cantidad del inmueble fue por setecientos ochenta mil pesos moneda nacional, la cual se liquidó el día de la compraventa por medio de un cheque que le otorgó la señora [REDACTED].- A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE QUE FECHA TOMO POSESION FISICA DEL INMUEBLE LA SEÑORA [REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si, desde la fecha en que se celebró el contrato, tomó posesión del inmueble, que fue el día cinco de noviembre del año de 1992 .- A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO SE ENCONTRABA EL TERRENO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO AL MOMENTO QUE ENTRO A POSEER LA SEÑORA [REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si, por fotos se que solo estaba la propiedad, era una casa, no habia bardas, y estaba deshabitado y fue cuando ella entró a poseer el cinco de noviembre del

año de 1992 que fue el día de la celebración del contrato. A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI DICHA POSESION HA SIDO PACIFICA DE LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] se califica de legal, contestó.-Si, desde que yo las conozco y tengo uso de razón de esa casa, son los mismos vecinos, y no han tenido problemas con nadie respecto a la posesión del terreno. A LA SEPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA POSESION DE LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED] HA SIDO PUBLICA- se califica de legal, contestó.-Si, todos los vecinos las conocen como las dueñas. A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA POSESION QUE HAN TENIDO LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED] HA SIDO CONTINUA- se califica de legal, contestó.-Si, desde la fecha en que se celebró el contrato que fue el cinco de noviembre de 1992 han estado en el mismo, no han dejado de poseer en ningún momento. A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO HA SIDO LA POSESION DE LA SEÑORA [REDACTED].- se califica de legal, contestó.-Si, en calidad de propietaria desde el año primero de marzo del año 2013, ella se hizo dueña de la propiedad, porque su mamá Isabel se la regaló, traspasó, donó, y ha sido de forma pacífica, continua, pública, no ha tenido problemas con nadie respecto de dicha posesión. A LA DECIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA HA SIDO MOLESTADA O PERTURBADA POR PERSONA ALGUNA, POR MOTIVO DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE EN MENCIÓN.- se califica de legal, contestó.- Si, sé que nunca ha sido molestada por ninguna persona ni autoridad respecto a la posesión del inmueble. A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA HA REALIZADO MEJORAS AL BIEN INMUEBLE AL QUE HACE REFERENCIA.- se califica de legal, contestó.-Si, la casa esta totalmente bardeada, la amplió, le ha dado mantenimiento, Cruz Angélica es la encargada de pagar los servicios que genera el inmueble.- El testigo da LA RAZON DE SU DICHO, que sabe y le consta lo declarado, porque he estado presente en muchos eventos familiares y los chismes se escuchan, entre platicas.”; probanza a la que el Suscrito le otorga valor probatorio pleno no solamente por haber sido uniformes sus

declaraciones, ya que coincidieron en lo esencial como en lo incidental, aunado a que de dichas declaraciones y de la razón de su dicho conocen por si mismos los hechos sobre los que rindieron sus testimonios, ya que han estado presentes, y coinciden sus declaraciones con los hechos narrador por la oferente, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 285 fracción VII y [REDACTED] Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Probanzas que adminiculadas entre sí y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, alcanzan valor probatorio pleno para efectos de tener por acreditado que la causa generadora que invoca la Parte Actora.

Por otra parte, en cuanto a que la posesión que detenta la Parte Actora reúne las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice:

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

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

Así como por el artículo 1139 fracción I del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice:

**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;**

Así mismo, los artículos 814, 815 y 816 Código Civil para el Estado de Baja California, establecen:

**Artículo 814.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin**

**violencia.**

**Artículo 815.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este Libro.**

**Artículo 816.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.**

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con los medios de convicción antes aludidos, así mismo ofreció las documentales privadas consistente en siete recibos de TELNOR, a nombre de [REDACTED] y [REDACTED], la cual obra a foja 10 a la 17 de autos, sin embargo dichos recibos no son del predio materia de la litis, ya que tienen como domicilio el ubicado en [REDACTED] interior [REDACTED] info [REDACTED] de Ensenada, Baja California; así como veintiséis recibos de agua expedidos por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, Baja California a nombre de [REDACTED], los cuales obran a fojas 18 a la 29, 36 y 39 de autos; así como 10 recibos de la Tesorería Municipal a nombre de [REDACTED] con números [REDACTED], los cuales obran a fojas 30 a la 33, 44 y 45 de autos; una orden de instalación de IZZI a nombre de [REDACTED], la cual obra a foja 34 de autos; cinco recibos de la Comisión Federal de Electricidad a nombre de [REDACTED], el cual obra a foja 35, 38, 40, 41 y 43 de autos, dos recibos de gas pacifico S.A. de C.V. a nombre de [REDACTED], los cuales obran a foja 37 de autos, un certificado de libertad de gravamen número 8843 a nombre de [REDACTED], el cual obra a foja 42 de autos; probanzas que de conformidad con lo previsto por los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, merecen pleno valor probatorio.

Así como la Prueba de Inspección Judicial, desahogada con fecha trece de febrero del año dos mil veinticuatro, por la C. Licenciada [REDACTED], Secretaria Actuarial adscrita a este H. Juzgado, en los siguientes términos: *“Se cerciore de la existencia del domicilio” por lo que respecta a este punto: la suscrita hago constar que su existe el domicilio, toda vez que me encuentro en [REDACTED]; “Se da Fe que en domicilio se trata de una casa habitación”. Por lo que hace a este punto la suscrita hago constar y doy fe que en el domicilio en que se actúa, corresponde a una casa habitación; “Que se dé Fe que la actora tiene libre acceso al domicilio” por lo que hace a este punto la suscrita hago constar que la parte actora tiene libre acceso al domicilio; “Se dé Fe las condiciones del inmueble es decir número de manzanas, baños existentes” por lo que hace a este punto la suscrita hago constar que el inmueble en que se actúa se observan después de hacer un recorrido por el inmueble en que se actúa, cuatro recamaras, así como tres baños, asimismo se observa casa habitación en buenas condiciones cuenta con jardinería en la parte del recibidos, cochera, cocina, comedor, sala, con sus respectivos muebles de área sillones, mesas, sillas, se observaron cuadros familiares adornos propios del hogar, camas, refrigerador estufa, por lo que no habiendo mas puntos que desahogar concluyo la presente diligencia. Se anexa fotografías para que formen parte de la presente diligencia.”*, la cual merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción VI y 412 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la Parte Actora acreditó, que entro a poseer de buena fe el inmueble materia del presente Juicio, posesión que se adquirió sin violencia, que no fue interrumpida por alguno de los medios previstos por la Ley y que está a la vista de los vecinos, y por ende, de conformidad con lo previsto por los artículos 814, 815, 816, 817 y 818 del Código Civil para el Estado de Baja California, las mismas gozan de las cualidades de pacífica, continua y publica y por ende, se tiene por acreditado el segundo elemento de la acción ejercitada.

En consecuencia, es de estimar que por el tiempo y las

condiciones exigidas por la Ley, por virtud de la prescripción positiva operada en favor de la Parte Actora, [REDACTED], esta se ha convertido en propietaria del bien inmueble identificado como Fracción del Lote de terreno [REDACTED] manzana [REDACTED] Colonia [REDACTED] [REDACTED] Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al Norte [REDACTED], al Sur con restos del propio predio [REDACTED], al Este con restos del propio predio [REDACTED] Oeste con [REDACTED]; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, a nombre de la Parte Codemandada [REDACTED], bajo Folio Real [REDACTED], contrato de compraventa inscripción [REDACTED] tomo [REDACTED] sección primera de fecha [REDACTED], por lo que se ordena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, proceda a la cancelación de la inscripción mencionada e inscriba la presente Resolución, misma que servirá como Título de Propiedad al promovente, previo el acreditamiento del pago de los impuestos correspondientes, de conformidad con el artículo 76 bis B, fracciones IX y X, incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, publicada en el periódico Oficial del Estado de Baja California de fecha 8 de agosto del 2008, mediante decreto número 66.

**IV.- Gastos y Costas.-** En virtud de que ninguna de las partes obro con temeridad o mala fe, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 81, 82 y 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se.

### **Resuelve.**

**Primero.-** La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED], ha quedado debidamente acreditada en autos, así como de la Parte Demandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de**

**Ensenada, Baja California**, no así la de la Parte Demandada, [REDACTED], por no haber comparecido a juicio, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Ordinaria Civil, al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

**Segundo.-** La Parte Actora, [REDACTED], acreditó su acción, la Parte Demandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, no opuso excepciones ni defensas, y la Parte Demandada, [REDACTED], no contestaron la demanda, en consecuencia.

**Tercero.-** Se declara que por virtud de la prescripción positiva operada en favor de la Parte Actora, [REDACTED], esta se ha convertido en propietaria del bien inmueble identificado como **Fracción del Lote de terreno [REDACTED] manzana [REDACTED] Colonia [REDACTED] Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al Norte [REDACTED], al Sur con restos del propio predio [REDACTED], al Este con restos del propio predio [REDACTED] Oeste con [REDACTED];** inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, a nombre de la Parte Codemandada [REDACTED], bajo Folio Real [REDACTED], contrato de compraventa inscripción [REDACTED] tomo [REDACTED] sección primera de fecha [REDACTED], por lo que se ordena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, proceda a la cancelación de la inscripción mencionada e inscriba la presente Resolución, misma que servirá como Título de Propiedad al promovente, previo el acreditamiento del pago de los impuestos correspondientes, de conformidad con el artículo 76 bis B, fracciones IX y X, incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, publicada en el periódico Oficial del Estado de Baja California de fecha 8 de agosto del 2008, mediante decreto número 66.

**Cuarto.-** Se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.

**Quinto.-** La presente sentencia causará ejecutoria, una vez que

haya transcurrido el término de Ley a partir de que se publiquen los puntos Resolutivos de la misma por medio de Edictos por dos veces de tres en tres días en el Boletín Judicial del Estado o en un periódico de la localidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

### **Notifíquese Personalmente.**

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el C. Juez Primero de lo Civil, del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, **Licenciado Jesús Reynoso González**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Claudia María López Bustamante**, quien autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

**Expediente Número 92/2022-C.**



**En el \*\*\*\*\* \*4,982 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 25 de Abril del año 2025 se hizo la publicación de Ley. Conste.**