

Ensenada, Baja California, a veintiocho de marzo 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] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo Expediente Número 637/2022-C, y.

Resultando.

I.- Que por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido Judicial, con fecha dos de septiembre del año dos mil veintidós, compareció el C. [REDACTED] [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil a [REDACTED] [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, por las siguientes prestaciones:

A) Se declare que ha operado en mi favor La PRESCRIPCIÓN POSITIVA del lote denominado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en virtud de haber poseído el inmueble de forma pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de dueño o propietario.

B) Se ordene la cancelación del fideicomiso traslativo de dominio por haberse extinto por la realización del fin para el que fue constituido y que se encuentra registrado en PARTIDA [REDACTED], SECCIÓN CIVIL DE FECHA [REDACTED]

C) Se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio la sentencia que se emita donde se me declara propietario del inmueble

D) El Pago de gastos y costas judiciales, en caso de oposición

injustificada.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos por economía procesal, fundó su demanda en derecho acompañando a la misma las documentales que obran visibles de la foja 06 a la 15 a la de autos.- Por auto de fecha doce de septiembre del año dos mil veintidós, se tuvo al C. [REDACTED], demandado en la vía y forma propuestas, a [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, ordenándose emplazar a la Parte Demandada, Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, en los términos de ley, asimismo se ordenó girar atento exhorto al C. Juez de Primera Instancia Civil de la Ciudad de Tijuana, Baja California, en los términos de dicho proveído, por último se ordenó la inscripción preventiva de la demandad ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio previo a la exhibición de garantía, en los términos de dicho proveído.- Mediante diligencia actuarial de fecha tres de octubre del año dos mil veintidós, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Demandada, Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, en los términos de ley.- Por auto de fecha veinte de octubre del año dos mil veintidós, se tuvo a la C. Licenciada [REDACTED], en su carácter de Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio, en tiempo y forma lega dando contestación a la demanda entablada en contra de su representada, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha ocho de diciembre del año dos mil veintidós, se tuvo al C. Juez Tercero de lo Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, remitiendo sin diligencias el exhorto ***** *56/2022-2 registro local 125/2022-C, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha once de enero del año dos mil veintitrés, se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora, informando que la denominación correcta de la Parte Codemandada [REDACTED] [REDACTED], es [REDACTED], asimismo se ordenó girar de nueva cuenta

atento exhorto al C. Juez de Primera Instancia Civil de la Ciudad de Tijuana, Baja California, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha once de agosto del año dos mil veintitrés, se previno a la Parte Actora, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha cuatro de septiembre del año dos mil veintitrés, se ordenó girara atento oficio al Juez Segundo de lo Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil veintitrés, se tuvo al C. Juez Segundo de lo Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, dando contestación al oficio 3340/2023-C, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha primero de noviembre del año dos mil veintitrés, se ordenó girar atento exhorto al C. Juez de Primera Instancia Civil de la Ciudad de Tijuana, Baja California, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha trece de noviembre del año dos mil veintitrés, se aclaró el auto de fecha primero de noviembre del año dos mil veintitrés, asimismo se ordenó girar atento exhorto al C. Juez de Primera Instancia Civil de la Ciudad de Tijuana, Baja California, en los términos de dicho proveído.- Mediante escrito presentado ante Oficialía de Partes de este H. Juzgado con fecha treinta y uno de enero del año dos mil veinticuatro, compareció el [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal para Pleitos y Cobranzas de [REDACTED], oponiendo las excepciones y defensas que del mismo se desprenden.- Por auto de fecha nueve de febrero del año dos mil veinticuatro, se reservó de acordar lo conducente, hasta en tanto se recibiera el exhorto girado en autos.- Mediante diligencia actuarial de fecha diecinueve de enero del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Demandada, [REDACTED], en los términos de ley.- Por auto de fecha quince de abril del año dos mil veinticuatro, se tuvo al C. Juez Tercero de lo Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, remitiendo diligenciado el exhorto número 248/2023, registro local 216/2023-C, en los términos de dicho proveído, asimismo se tuvo al [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED]

[REDACTED], en tiempo y forma legal dando contestación a la demanda instaurada en contra de su representada, oponiendo las excepciones y defensas que de la misma se desprenden, asimismo se ordenó la apertura del término de ofrecimiento de pruebas, otorgándosele a las Partes el término común de diez días para tales efectos.- Por auto de fecha tres de mayo del año dos mil veinticuatro, se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora, ofreciendo pruebas en tiempo y forma, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha dieciséis de mayo del año dos mil veinticuatro, se declaró cerrado el periodo de ofrecimiento de pruebas y se resolvió sobre las pruebas ofrecidas por la Parte Actora, eligiéndose para su desahogo la forma oral, asimismo se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, en los términos de dicho proveído.- Con fecha dos de agosto 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 desprenden.- Por auto de fecha quince de agosto del año dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que en derecho proceda, 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 fracción II, 2º fracción II, 5º fracción III 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 Demandada, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[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 Demandada, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]), quedó plenamente demostrado en el presente Juicio, con la Prueba Documental Pública consistente en Certificado de Inscripción expedido con fecha veinticuatro de marzo del año dos mil veintidós, por la C. Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, Licenciada [REDACTED]
[REDACTED], el cual obra a foja ***** *4 de autos del presente expediente, del cual se desprende que el bien inmueble se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], inscrita bajo fideicomiso traslativo de dominio partida [REDACTED] de sección civil de fecha 20 de octubre del 2004, así como con la Prueba Documental Privada, consistente en el Levantamiento del bien inmueble materia del presente Juicio, elaborado por la C. [REDACTED], de fecha dieciocho de marzo del año dos mil veintidós, del cual se desprende la superficie, medidas y colindancias de dicho inmueble, el cual obra a foja ***** *5 de autos del presente expediente, probanzas que de acuerdo a lo previsto por los artículos 285 fracción III y IV, 322, 323, 329 y 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, alcanzan pleno valor probatorio, para los efectos de tener por acreditado en autos el primero de los elementos constitutivos de la acción.

Así como la Inspección Judicial de fecha dieciséis de julio del año dos mil veinticuatro, visible a foja 308 y reverso de autos, por la C. Licenciada [REDACTED], Secretaria Actuarial Adscrita a este H. Juzgado, de la cual se desprende en esencia lo siguiente: *“La suscrita Secretaria Actuarial adscrita al Juzgado Primero de lo civil de este partido judicial, Licenciada [REDACTED], acompañada del Licenciado de la parte actora [REDACTED] Apoderada de la parte demandada, ambos ya identificados en autos del*

presente expediente; en cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha dieciséis de mayo del año dos mil veinticuatro; hago constar que me constituyo al Lote [REDACTED] [REDACTED] y por indicaciones del abogado patrono de la parte actora quien me indica que me encuentro en el domicilio del inmueble materia de presente juicio; mismo que en uso de la voz manifiesta como [REDACTED] [REDACTED] con superficie documental [REDACTED] metros cuadrados y real [REDACTED] metros cuadrados y clave catastral [REDACTED] y que es lote se encuentra sobre la calle [REDACTED] y que está identificado como casa número [REDACTED] también se le conoce [REDACTED] dada la diferencia de registros catastrales por el conflicto entre la Delegación de [REDACTED] y el Poblado [REDACTED] y que la identidad se la hizo saber el vendedor [REDACTED] cuando adquirió la vivienda y el perito Ingeniero [REDACTED] [REDACTED] cuando realizo el levantamiento del inmueble en fecha dieciocho de marzo del dos mil veintidós para el inicio del presente juicio. Enseguida la suscrita hago constar que me encuentro en [REDACTED] de esta Ciudad por ser conocida por la suscrita, en la Calle [REDACTED] [REDACTED] por así indicarlo el GPS Google Maps que doy fe de tener a la vista, en el número 220 por encontrarlo inserto en el exterior del domicilio en que se actúa, además por el dicho de una persona que encuentro presente en el mismo quien previa identificación de la suscrita, con el mismo, dice llamarse [REDACTED] y ser la parte actora en el presente Juicio, mismo que ha quedado debidamente identificada en autos del presente expediente, mismo que nos permite el acceso al inmueble en el que nos encontramos, abriendo la puerta de acceso al patio y después a la casa habitación, abriendo la puerta de acceso a esta, contando este con llaves para tal efecto, manifiestan que el habita dicho inmueble, mismo que doy fe que se encuentra completamente amueblado; y en atención a los términos del ofrecimiento de la presente prueba de Inspección Judicial, con lo narrado anteriormente queda agotados los mismo. Se agregan fotografías a la presente constancia del inmueble materia de la presente Inspección Judicial, y no habiendo más puntos por desahogar doy por concluida la presente prueba procedo a turnar los autos del presente expediente para continuación de la

audiencia de Ley Doy Fe.”

Dicha probanza que con las facultades que al Suscrito le concede el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles del Estado se le otorga valor probatorio pleno ya que dicha diligencia es desahogada conforme a todo lo susceptible de apreciar que no requieren conocimientos especiales o científicos.

Probanzas que admiculadas entre si y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, alcanzan valor probatorio pleno 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.

A su vez, el artículo 797 del Código Civil para el Estado de Baja California, establece:

Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

Al efecto se tiene que la Parte Actora, en su escrito inicial de demanda, señala como causa generadora de su posesión lo siguiente:

“1.- Como JUSTO TÍTULO y la CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN manifiesto que en fecha 15 de febrero de 2017 adquirí por medio de un Contrato de Compraventa la propiedad y posesión del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] CON UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL [REDACTED] METROS CUADRADOS Y REAL [REDACTED] METROS CUADRADOS Y CLAVE CATASTRAL [REDACTED], celebrado con el de nombre [REDACTED] [REDACTED] en esta ciudad de Ensenada a quien le pague el precio total de \$60,000 dólares, mediante un anticipo de \$12,000 dólares pagados en efectivo el día 15 de febrero de 2017 y el saldo se lo pague en 24 mensualidades en efectivo cuyo último pago fue liquidado el día 15 de febrero del 2019, siendo pagadas en el mismo bien inmueble, recibiendo del vendedor el finiquito correspondiente.”

“2.- Al respecto de la identificación del bien inmueble citado manifiesto que cuenta con una superficie documental [REDACTED] metros cuadrados y real [REDACTED] metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED]

AL SUR EN [REDACTED] METROS CON [REDACTED]

AL ESTE EN [REDACTED] METROS CON AVE. [REDACTED]

[REDACTED]
AL OESTE EN [REDACTED] METROS CON LOTE [REDACTED].
OESTE

Y para mayor identificación transcribo el siguiente cuadro de construcción que describe lados, rumbos y coordenadas del bien inmueble que se pretende prescribir y

que se desprende del levantamiento que fue practicado para identificar plenamente el inmueble:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1		
1	2			2		
2	3			3		
3	4			4		
4	1			1		
SUPERFICIE = [REDACTED] m2						

“3. Es en razón de lo anterior que demando la prescripción del [REDACTED]

e inscrito a nombre del fiduciario [REDACTED]

[REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la PARTIDA [REDACTED], SECCIÓN CIVIL DE FECHA [REDACTED]; circunstancias que en su momento procesal oportuno habrán de quedar probadas, sin embargo al efecto desde este momento al efecto exhibo como ANEXO un CONTRATO DE COMPRAVENTA, un FINIQUITO DE PAGO, un LEVANTAMIENTO elaborado por PERITO AUTORIZADO Y un CERTIFICADO DE PROPIEDAD otorgado por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.”

Al efecto se tiene que para acreditar sus afirmaciones, ofreció la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED]

[REDACTED]), por conducto de su Apoderada General para Pleitos y Cobranzas, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha dos de agosto del año dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que dicha

parte negó las posiciones señaladas con los números 7, 8, 9 y 10, y confeso las posiciones señaladas con los números 1, 2, 3, 4, 5 y 6, sin embargo la posesión señalada con el número 1 refiere que a absolvente representa a la Parte Demandada en el presente juicio, la posición señala con el número 2, refiere que la Parte Demandada es propietaria registral del inmueble materia de presente juicio, la posición señala con el número 3, refiere que la persona moral que representa la absolvente es la misma que la Parte Demandada, que aparece como propietaria registral del inmueble materia del presente juicio, la posición señalada con el número 4 refiere que la absolvente reconoce que la parte demandada actualmente no tiene la posesión material del inmueble materia del presente juicio, la posición señala con el número 5, refiere que la demandada no ha realizado acción legal alguna como propietaria para recuperar la posesión del inmueble materia del presente juicio, por último la posesión señalada con el número 6, refiere que la absolvente reconoce que de acuerdo con el contrato de fideicomiso en el cual su representada es propietaria registral, fideicomitente y fiduciaria, el fideicomisario es [REDACTED], razones por las cuales dicha probanza carece de valor probatorio alguno en los términos de los artículos 285 fracción I, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, para efectos de acreditar la causa generadora de su posesión invocada por la actora.

Así como la Prueba Documental Privada consistente en el Contrato de Compraventa celebrado en esta Ciudad, de Ensenada, Baja California, con fecha quince de febrero del año dos mil diecisiete, por la el C. [REDACTED], en su carácter de vendedor y la Parte Actora [REDACTED], en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble que se identifica como [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados; por la cantidad de \$60,000.00. M.E.U.A. (Sesenta mil dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América), la cual obra a fojas números 07 a la 12 de autos de presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del

principio de economía procesal, de la cual se desprenden las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES

CONTRATO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE [REDACTED], A QUIEN SE LE DENOMINARA "EL VENDEDOR" Y POR LA OTRA PARTE EL SEÑOR [REDACTED] A QUIEN EN EL CURSO DE ESTE CONTRATO DE LE DENOMINARA "EL COMPRADOR", AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS QUE A CONTINUACIÓN SE CONSIGNAN:

DECLARACIONES

1.- Declara "EL VENDEDOR"

a).-Que es una persona física con la capacidad jurídica para la celebración de este contrato de acuerdo al contenido de la escritura pública [REDACTED] de fecha 6 de septiembre del 2004, otorgada ante el Notario Público [REDACTED] Licenciado [REDACTED], documento que se encuentra registrado bajo partida [REDACTED] sección civil del Registro Público de la Propiedad y del Comercio oficina de Ensenada Baja California, México el 20 de Octubre del 2004, documento en la cual quedo consignada la constitución de un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio y extinción parcial de fideicomiso, en el cual el fideicomitente es [REDACTED]

[REDACTED], el fideicomisario es el suscrito [REDACTED] y el fiduciario es [REDACTED] y el inmueble es el [REDACTED]

[REDACTED] CON UNA SUPERFICIE [REDACTED] METROS CUADRADOS Y CLAVE CATASTRAL [REDACTED]. El cual se encuentra en posesión del suscrito [REDACTED].

2.-Declara "EL COMPRADOR"

a). Que tiene la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato y de ser de nacionalidad mexicana.

b). Que conoce el desarrollo inmobiliario, así como la ubicación física del lote de terreno y está de acuerdo en la suscripción de este contrato aceptando las condiciones generales del Desarrollo Residencial Turístico y las particulares, relacionadas con el destino del terreno del presente contrato las construcciones.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- INSTRUCCIONES DEL VENDEDOR

"EL VENDEDOR" se obliga a dar instrucciones a la institución fiduciaria para que escribure a favor de "EL COMPRADOR" el lote de terreno y construcciones identificado como [REDACTED]

[REDACTED] CON UNA SUPERFICIE [REDACTED] METROS CUADRADOS Y CLAVE CATASTRAL [REDACTED], inmediatamente después de que se paguen las cantidades adeudadas bajo este contrato. Se establece que en tanto no se pague la totalidad del precio convenido como contraprestación por el lote de terreno materia de este contrato, el dominio sobre dicho inmueble queda expresamente reservado en favor de la institución fiduciaria [REDACTED]

██████████ designada en el fideicomiso constituido.

SEGUNDA.- MONTO Y FORMA DE PAGO

"EL COMPRADOR" pagara a "EL VENDEDOR" la cantidad de \$60,000 dólares (SESENTA MIL DÓLARES 00/100 US.CY.) moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio determinado por el Banco de México en la fecha de pago, en concepto de precio convenido respecto del lote de terreno y sus construcciones a que se refiere la cláusula primera que antecede, los cuales se pagaran de la siguiente forma:

a.- La cantidad de \$12,000 dólares (DOCE MIL DÓLARES 00/100 US.CV.) moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio determinado por el Banco de México en la fecha de pago, en concepto de anticipo que se pagara a la firma del presente contrato.

b.- La cantidad de \$48,000 dólares (CUARENTA Y OCHO MIL DÓLARES 00/100 US.CY.) moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio determinado por el Banco de México en la fecha de pago, en concepto de saldo que se pagara por medio de 24 mensualidades fijas por la cantidad de \$2,000 dólares (DOS MIL DÓLARES 00/100 US.CY.) moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio determinado por el Banco de México en la fecha de pago, lo anterior en el entendido de que la primer mensualidad será pagada el día 15 de marzo del 2017 y la ultima el 15 de febrero del 2019, fecha en la cual "EL VENDEDOR" entregara finiquito a "EL COMPRADOR" y dentro de los siguientes quince días "EL VENDEDOR" dará instrucción a la institución fiduciaria para que inicie el proceso de escrituración a favor de "EL COMPRADOR" y extinción del fideicomiso.

TERCERA.-ENTREGA DEL TERRENO

"EL VENDEDOR" hace entrega a la firma del presente contrato de la posesión del inmueble construcciones objeto de este contrato y hará entrega del dominio pleno del bien inmueble una vez liquidado precio pactado.

CUARTA.-LUGAR DE PAGO

"EL VENDEDOR" cada mes pasara al domicilio del inmueble objeto del presente contrato, a recibir los pagos de capital que se convienen en la cláusula segunda de este contrato, sin necesidad de previo aviso.

QUINTA.-ASOCIACIÓN DE COLONOS

"EL COMPRADOR" se obliga expresamente a pertenecer a la Asociación de Propietarios de ██████████ Vieja de ██████████ con el objeto de llevar a cabo la administración y vigilancia del Desarrollo.

SEXTA. - IMPUESTOS Y GASTOS LAS PARTES convienen en que todos los impuestos, derechos y gastos que pudieren causarse por la celebración de este contrato, por la escritura pública de compraventa serán por cuenta del "COMPRADOR" así como las contribuciones, cooperaciones o cualquier otro en relación al inmueble materia de este contrato.

SÉPTIMA.-COSTOS ADMINISTRATIVOS Y DE MANTENIMIENTO

LAS PARTES contratantes convienen en que los gastos de administración y mantenimiento relacionados con el inmueble

correrán a cargo de "EL COMPRADOR" desde la firma del presente contrato, y los gastos relacionados con administración del fideicomiso serán cubiertos por el "VENDEDOR" hasta en tanto se finiquite el pago total del inmueble y se gire la instrucción a la institución fiduciaria para que inicie el proceso de escrituración.

OCTAVA.- LEYES Y TRIBUNALES

LAS PARTES convienen expresamente en que para definir cualquier conflicto que se suscite con motivo del presente contrato, se someterán a las leyes y tribunales competentes de la ciudad de Ensenada, Baja California, renunciando expresamente al fuero que pudiera corresponder por razón de sus domicilios presentes o futuros

NOVENA.- VERSIONES ESCRITAS

El presente contrato deberá contar con una versión en inglés. En caso de existir alguna discrepancia ente ambas versiones la versión en español prevalecerá.

DECIMA.- TÉRMINOS Y CONDICIONES DE B. C

LAS PARTES manifiestan que en el presente acuerdo de voluntades no existe error, dolo, mala fe, violencia o cualesquier otra causa de nulidad que pudiera invocarse, y que cualquier, aclaración, interpretación o alcances del mismo será resueltos por las mismas partes contratantes.

Documento privado que independientemente de haber sido objetado en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por los artículos 334 y 408 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, que establecen que los documentos privados solamente harán plena prueba contra quien lo haya expedido cuando fueren reconocidos legalmente, y en el caso que nos ocupa, no hubo reconocimiento alguno por el supuesto vendedor en dicho documento, y en consecuencia dicha probanza solamente constituye un indicio.

Así mismo ofreció la Prueba Documental Privada consistente en el Finiquito, expedido en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, Con fecha quince de febrero del año dos mil diecinueve, por el C. [REDACTED], en favor de la Parte Actora, [REDACTED], mediante el cual se informa que el importe total del contrato de compraventa respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, fue pagado en su totalidad, la cual obra a fojas números 06 de autos de presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de

economía procesal, en los siguientes términos:

██████████ ██████████
ENSENADA, BAJA CALIFORNIA
MÉXICO
ASUNTO: FINIQUITO

SR. ██████████
ESTIMADO SEÑOR:

CON RELACION AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL ██████████
██████████ CON
UNA SUPERECIE ██████████ METROS CUADRADOS Y CLAVE
CATASTRAL ██████████, DEL ██████████ DE ██████████
██████████.

AL RESPECTO LE INFORMO QUE EL IMPORTE TOTAL DE LA
OPERACIÓN, HA SIDO TOTALMENTE LIQUIDADO, POR LO CUAL
SE EXTIENDE EL MAS AMPLIO FINIQUITO EN LO RELATIVO A LO
ESTIPULADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE
REFERENCIA EN CONSECUENCIA DE ACUERDO A LA CLAUSULA
SEGUNDA DENTRO DE LOS PRÓXIMOS 15 DÍAS SE ENVIARA
INSTRUCCIÓN A LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA PARA QUE INICIE
EL PROCESO DE ESCRITURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO
A FAVOR DEL COMPRADOR.

SE EXTIENDE LA PRESENTE A PETICIÓN DEL INTERESADO PARA
LOS EFECTOS QUE CORRESPONDAN

██████████ ██████████, ENSENADA, B. C. A 15 DE FEBRERO
DEL 2019

██████████
EL VENDEDOR

ENGLISH VERSION.-THIS DOCUMENT IS A SETTLEMENT OF TOTAL
PAYMENT OF THE DEBT FOR THE PROPERTY OF LOTE ██████████.
ESTE MANZANA ██████████ FRACCIONAMIENTO ██████████
CON UNA SUPERFICIE ██████████ METROS CUADRADOS Y CLAVE
CATASTRAL ██████████, DEL ██████████ DE ██████████
██████████, DELIVERED TO MR. ██████████
██████████ ON FEBRERY 15, 2019.

Documento privado que independientemente de haber sido
objettato en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por
los artículos 334 y 408 del Código de Procedimientos Civiles para el
Estado de Baja California, que establecen que los documentos privados
solamente harán plena prueba contra quien lo haya expedido cuando
fueren reconocidos legalmente, y en el caso que nos ocupa, no hubo
reconocimiento alguno por el supuesto vendedor en dicho documento, y
en consecuencia dicha probanza solamente constituye un indicio.

Así como la Prueba Declaración de Parte a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], por conducto de su Apoderada General para Pleitos y Cobranzas la C. Licenciada [REDACTED], de la cual se tuvo por desistida a la oferente por auto dictado dentro de la audiencia celebrada con fecha dos de agosto del año dos mil veinticuatro, razón por la cual no confeso hecho alguno a que alude la oferente, y por lo tanto, dicha probanza carece de valor probatorio alguno en los términos de los artículos 285 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así mismo, con la Prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha dos de agosto del año dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que ambos testigos fueron uniformes y contestes, al manifestar la primera de ellos, en relación al interrogatorio verbal y directo de preguntas formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contestó: "A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DONDE VIVE EL SEÑOR [REDACTED].- calificada de legal.- Si, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], conocidas la [REDACTED].- A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANTO MIDE EL TERRENO DONDE VIVE EL SEÑOR [REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si, [REDACTED] metros cuadrados.- A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIÓ EL SEÑOR [REDACTED] ESE TERRENO.- se califica de legal, contestó.- Si, el lo compró al señor [REDACTED].- A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANTO PAGÓ EL SEÑOR [REDACTED] POR ESE TERRENO.- se califica de legal, contestó.- Si, sesenta mil dólares en abonos.- A LA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] PAGÓ LA TOTALIDAD DEL PRECIO AL VENDEDOR DE ESE TERRENO.- se califica de legal, contestó.- Si, lo pagó completo. A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] HA SIDO MOLESTADO,

DEMANDADO O REQUERIDO POR PERSONA ALGUNA EN RELACIÓN A LA POSESIÓN DE ESE TERRENO,- se califica de legal, contestó.- Sé que no ha sido molestado ni requerido por la entrega del terreno. A LA SEPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] HA ABANDONADO EN ALGUNA OCASIÓN LA POSESIÓN DE ESE TERRENO.- se califica de legal, contestó.- No, el siempre ha estado ahí.- A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIENES RECONOCEN AL SEÑOR [REDACTED] COMO POSESIONARIO DE ESE TERRENO.- se califica de legal, contestó.- Si, los vecinos de los lados, donde abren la puerta y los de la asociación de donde pagan para el cuidado. A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] HA HECHO MEJORAS AL TERRENO Y A SUS CONSTRUCCIONES Y EN SU CASO CUALES.- se califica de legal, contestó.- Si, ha reparado un poco la casa, la ha pintado y puesto techo nuevo. La testigo da LA RAZON DE SU DICHO, que sabe y le consta lo declarado, porque yo he estado ahí y vivo ahí hasta la fecha.”; y en relación al interrogatorio verbal y directo de repreguntas formuladas por el Abogado Patrono de la contraria, previa su calificación de legal, contesto: “A LA PRIMERA EN RELACIÓN A LA SEGUNDA DIRECTA.- QUE DIGA NOS DIGA LA TESTIGO QUIEN LE DIJO O COMO SE ENTERÓ DE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS.- Se califica de legal.- Respuesta.- El papel que se hizo cuando el compró, estaban las medidas, yo lo miré en el papel. A LA SEGUNDA EN RELACIÓN A LA TERCERA DIRECTA.- QUE DIGA NOS DIGA LA TESTIGO SI VIO ALGUN DOCUMENTO QUE ACREDITARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A FAVOR DE [REDACTED] PARA QUE PUDIERA TRANSMITIR LA PROPIEDAD A LA PARTE ACTORA.- Se califica de legal.- Respuesta.- Yo estaba cuando hablaron en la venta de la propiedad.”; 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 EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DONDE VIVE EL SEÑOR [REDACTED].- calificada de legal.- Si, en el Fraccionamiento [REDACTED]

██████████ sobre la ██████████ Fracción Este.- A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANTO MIDE EL TERRENO DONDE VIVE EL SEÑOR ██████████.- se califica de legal, contestó.- Si, ██████████ metros cuadrados.- A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIÓ EL SEÑOR ██████████ ESE TERRENO.- se califica de legal, contestó.- Si, sé lo compró al anterior propietario, ██████████.- A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANTO PAGÓ EL SEÑOR ██████████ POR ESE TERRENO.- se califica de legal, contestó.- Si, sesenta mil dólares.- A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR ██████████ PAGÓ LA TOTALIDAD DEL PRECIO AL VENDEDOR DE ESE TERRENO.- se califica de legal, contestó.- Si, sino no tuviera acceso al Fraccionamiento. A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR ██████████ HA SIDO MOLESTADO, DEMANDADO O REQUERIDO POR PERSONA ALGUNA EN RELACIÓN A LA POSESIÓN DE ESE TERRENO,- se califica de legal, contestó.- Sé que no nunca ha sido molestado ni requerido por la entrega del terreno. A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR ██████████ HA ABANDONADO EN ALGUNA OCASIÓN LA POSESIÓN DE ESE TERRENO.- se califica de legal, contestó.- No, siempre ha vivido ahí.- A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIENES RECONOCEN AL SEÑOR ██████████ COMO POSESIONARIO DE ESE TERRENO.- se califica de legal, contestó.- Si, los vecinos, los otros trabajadores de ahí, los guardias, la asociación de los propietarios de todo el Fraccionamiento, todos. A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR ██████████ HA HECHO MEJORAS AL TERRENO Y A SUS CONSTRUCCIONES Y EN SU CASO CUALES.- se califica de legal, contestó.- Si, el techo, cambió el techo estaba bien mal, es de madera y se estaba deshaciendo y también ha pintado ha reparado un poco la casa, la ha pintado y puesto techo nuevo. La testigo da LA RAZON DE SU DICHO, que sabe y le consta lo declarado, porque lo conozco por cuestiones de mi trabajo, conozco a todos los residentes que viven, ahí,

estoy en la entrada y soy el que permite la entrada.”; y en relación al interrogatorio verbal y directo de repreguntas formuladas por el Abogado Patrono de la contraria, previa su calificación de legal, contesto: “A LA PRIMERA EN RELACIÓN A LA SEGUNDA DIRECTA.- QUE DIGA NOS DIGA EL TESTIGO QUIEN LE DIJO O COMO SE ENTERÓ DE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE MATERIA DE LA LITIS.- Se califica de legal.- Respuesta.- Todos miden igual, todos los lotes miden igual, cualquiera que pregunte sabe la medida. A LA SEGUNDA EN RELACIÓN A LA TERCERA DIRECTA.- QUE DIGA NOS DIGA EL TESTIGO SI VIO ALGUN DOCUMENTO QUE ACREDITARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE A FAVOR DE [REDACTED] PARA QUE ESTE PUDIERA VENDER AL SEÑOR [REDACTED] EL INMUEBLE DE LA LITIS.- Se califica de legal.- Respuesta.- No, solamente supe por la Asociación del cambio de propietario. A LA TERCERA EN RELACIÓN A LA TERCERA DIRECTA.- QUE DIGA NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN APARECE COMO EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- Se califica de legal.- Respuesta.- Horacio. A LA PRIMERA EN RELACIÓN A LA SEPTIMA DIRECTA.- QUE DIGA NOS DIGA EL TESTIGO EN QUE FECHA ADQUIRIÓ EL INMUEBLE EL SEÑOR [REDACTED].- Se califica de legal.- Respuesta.- En el 2017.”; desprendiéndose que la primera de dichos testigos manifestó que la actora adquirió el bien inmueble materia del presente juicio por medio de una compraventa celebrada con el señor [REDACTED], sin que dicha testigo manifestara la fecha en la cual supuestamente tuvo lugar la compraventa, ya que de la totalidad del testimonio rendido por la misma no se desprende que haya manifestado la fecha de dicha compraventa, misma que la actora señala como la causa generadora de su posesión, por otra parte, el segundo de dichos testigo limito a manifestar que la actora compro el bien inmueble materia del presente juicio en el año dos mil diecisiete, sin manifestar que haya estado presente cuando se celebró, y por ende, no presencia de manera directa la compraventa a que alude la actora, razones por las cuales dicha probanza carece de valor probatorio pleno para efecto de tener por acreditada la causa generadora de la posesión que invoca la Parte Actora en su escrito

inicial de demanda, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 285 fracción VII y 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

En cuanto a las Pruebas Documentales Publicas consistente en dos recibos expedidos por la Tesorería Municipal del Municipio de Ensenada, Baja California, a nombre de [REDACTED], con números de folio [REDACTED] por las cantidades y conceptos que en los mismos se indican, visibles a foja número 239 de autos del presente expediente; un Estado de Cuenta Predial expedido por Recaudación de Rentas del Municipio de Ensenada, Baja California, a nombre de [REDACTED], con clave catastral [REDACTED], por las cantidades y conceptos que en el mismo se indican, visibles a foja número [REDACTED] de autos del presente expediente; así como la Prueba Documental Privada consistente en Orden de Servicio, con fecha de ejecución tres de febrero del año dos mil veintitrés, con número de orden [REDACTED], con nombre de cliente [REDACTED], por las cantidades y conceptos que en el mismo se indican, visible a foja número 241 de autos del presente expediente; cuyo contenidos se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaran, en aras del principio de economía procesal, probanzas que solamente acreditan el pago de impuestos y servicios adquiridos, mas no la causa generadora de su posición a que alude, ni mucho menos las cualidades de la posesión invocada, ya que de los mismos no contienen constancia o mención alguna respecto a dicha circunstancia, ni mucho menos la posesión y sus cualidades que invoca, y por ende, carece de eficacia probatoria para tales efectos, resultando aplicables por analogía al caso que nos ocupa, la siguiente Contradicción de Tesis y Tesis Aislada, que a la letra dicen:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 215161

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.5o.C. J/33

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 68, Agosto de 1993, página 43

Tipo: Jurisprudencia

POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.

Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvenzional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 5185/89. Susano Cárdenas Morales. 23 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretaria: Eleonora Murillo Castro.

Amparo directo 2380/90. Noé Sandoval Cruces. 23 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Ambriz Landa.

Amparo directo 5578/92. Mario Rojas Trejo y otra. 11 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Juan José Altamirano Ochoa.

Amparo en revisión 1108/92. Karina Marín Acosta. 3 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Sergio Darío Maldonado Soto.

Amparo directo 2375/93. Sara Espinosa Aguilera. 17 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Juan José Altamirano Ochoa.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 228871

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989, página 568

Tipo: Aislada

PRESCRIPCION. RECIBOS DE CONTRIBUCIONES Y DE CONSUMO DE AGUA NO PRUEBAN LA POSESION.

Los recibos relativos al pago de contribuciones, consumo de agua, y mandamiento de ejecución fiscal, por sí solos no pueden acreditar la posesión del inmueble en términos del artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece que el poseedor es aquel que ejerce sobre la cosa un poder de hecho, y menos pueden acreditar que la persona que cubrió esos créditos fiscales, haya poseído con las características o requisitos suficientes para que opere en su favor la prescripción adquisitiva del citado bien raíz, en virtud de no constituir medios de convicción idóneos a la pretensión del actor.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1645/89. Emilio Rodríguez León. 25 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger.

Por lo que en base a la antes expuesto y de acuerdo al artículo 817 del Código Civil del Estado y al artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la Parte Actora tenía como carga de la prueba la de acreditar dicha circunstancia para poder determinar que la posesión que detenta la adquirió y la detenta o disfruta en concepto de dueño, para poder así producir la prescripción positiva a su favor respecto del bien inmueble materia del presente Juicio, lo que no aconteció en el caso que nos ocupa, ya que de las pruebas antes valoradas no se desprende que haya acreditado los hechos que señala en su escrito inicial de demanda como la causa generadora de su posesión invocada, razón por la cual no se tiene por acreditada la misma, y por ende, tampoco el segundo elemento de la acción en estudio, resultando innecesario entrar al estudio de los diversos elementos de la acción ejercitada, así como a las excepciones opuestas por la Parte Demandada ya que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución, ya que aunque acreditara las diversas cualidades requeridas para la procedencia de la acción de prescripción, por no acreditar que entró a poseer el mismo como dueño, no se configuran la totalidad de los elementos necesarios para la procedencia de la acción ejercitada, por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado se absuelve a la Parte Demandada de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora, resultando aplicables al caso que nos ocupa, la siguiente Tesis de Jurisprudencia y Contradicción de Tesis, que a la letra dicen:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 188142

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.3o.C. J/2

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Diciembre de 2001, página 1581

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapición. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapición, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legítima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapición), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de

2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Notas:

La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 162032

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 125/2010

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101

Tipo: Jurisprudencia

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

detenido la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

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 para el Estado de Baja California, 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 para el Estado de Baja California, es de resolverse y se.

Resuelve.

Primero.- La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED], y de la Parte Codemandada, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, han quedado debidamente acreditadas en autos, 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], no acreditó el segundo elemento de la acción ejercitada, resultando innecesario entrar al estudio de los diversos elementos de la acción ejercitada, así como a las excepciones opuestas por la Parte Demandada, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], ya que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución, y la Parte Codemandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, no opuso excepciones ni defensas, en consecuencia.

Tercero.- Se absuelve a los Codemandados [REDACTED]

[REDACTED] y **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California** de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora, [REDACTED].

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.

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 637/2022-C. [REDACTED]

En el ***** *4,971 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 3 de Abril del año 2025 se hizo la publicación de Ley. Conste.