

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

Vistos los autos del Expediente ***** *72/2022-A, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED] [REDACTED] Sociedad Anónima de Capital Variable en contra de [REDACTED] y como Tercero Llamado a Juicio, [REDACTED], para dictar la Sentencia Definitiva que en derecho proceda, y.

Resultando.

I.- Que por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido Judicial, el día diecinueve de abril del año dos mil veintidós, compareció la C. Licenciada [REDACTED], en su carácter de apoderado legal del [REDACTED] Sociedad Anónima de Capital Variable, demandando en la Vía Ordinaria Civil del C. [REDACTED], las prestaciones siguientes:

1. La declaración en sentencia de que mi representada es legítima propietaria de la casa habitación ubicada en Calle [REDACTED], correspondiéndole el número oficial [REDACTED], Unidad [REDACTED] del Condominio [REDACTED], construido sobre [REDACTED], manzana [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], en esta ciudad de Ensenada, Baja California, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

2. La desocupación y entrega material a la suscrita en mi calidad de apoderada de la parte actora, del bien inmueble ubicado en Calle [REDACTED], correspondiéndole el número oficial [REDACTED], Unidad [REDACTED] del Condominio [REDACTED], construido sobre [REDACTED], manzana [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], en esta ciudad de Ensenada, Baja California, con sus mejoras y accesiones.

3. Que me pague el valor de los menoscabos que ha sufrido el inmueble mientras ha estado en su poder, así como el pago de rentas

(frutos), COMO PERJUICIO por la ocupación del inmueble, respecto de la ganancia lícita que mi representada dejó de obtener, durante el tiempo que no tuvo la posesión del bien inmueble motivo de la presente demanda, cantidades que deberán ser reguladas por peritos en ejecución de sentencia.

4. El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, hasta su total solución.

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 09 a la 78 de autos.- Por auto de fecha veinticinco de abril del año dos mil veintidós, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, ordenándose emplazar a la Parte Demandada en los términos de Ley, asimismo se tuvo al Apoderado Legal de la Parte Actora, aclarando el hecho número uno de su escrito de demanda, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veintisiete de junio del año dos mil veintidós, se ordenó turnar los autos al C. Secretario Actuario adscrito a este H. Juzgado, procederá emplazar a la parte demandada, en os términos de ley, autorizó el uso de la fuerza pública y el rompimiento de cerraduras.- Mediante diligencia actuarial de fecha veintinueve de agosto del año dos mil veintidós, tuvo verificativo el emplazamiento a la Parte Demandada, [REDACTED], en los términos de Ley.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, con fecha nueve de septiembre del año dos mil veintidós, compareció la Parte Demandada a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo para tal efecto las excepciones y defensas que de dicho escrito se desprenden, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal.- Por auto de fecha once de octubre del año dos mil veintidós, se tuvo a la parte demandada en tiempo y forma produciendo su contestación de demanda, oponiendo para tales efectos las excepciones y defensas que de su escrito se desprenden, asimismo se le declaró precluido el derecho a la parte

actora para modificar, enmendar o corregir la demanda y exhibir documentos, asimismo se le previno en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veintiséis de octubre del año dos mil veintidós, se tuvo a la Parte Demandada, dando cumplimiento a la prevención decretada en autos, ordenándose turnar los autos al C. Secretario Actuario adscrito a este H. Juzgado a efecto de que procederá emplazar a la Tercero Llamado a Juicio C. [REDACTED], en los términos de ley.- Por auto de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veintidós, se autorizaron los días y horas inhábiles por lo que turnar los autos al C. Secretario Actuario adscrito a este H. Juzgado a efecto de que procederá emplazar a la Tercero Llamado a Juicio C. [REDACTED], en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha trece de febrero del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el emplazamiento a la Tercero Llamado a Juicio, en los términos de ley.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, con fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintitrés, compareció la Parte Demandada a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo para tal efecto las excepciones y defensas que de dicho escrito se desprenden, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal.- Por auto de fecha quince de marzo del año dos mil veintitrés, se tuvo a la Tercero Llamado a Juicio, en tiempo y forma produciendo su contestación de demanda, oponiendo para tales efectos las excepciones y defensas que de su escrito se desprenden, dentro de las cuales se encuentra la de Conexidad de la causa, dándosele vista a la Parte Actora por el termino de tres días manifestara lo que a su derecho convenga, decretándose la suspensión del presente procedimiento por ser de previo y especial pronunciamiento, de igual forma se ordenó turar los autos a la Secretaria Actuarial adscrita a este Juzgado para efecto de que inspeccione los autos del expediente 732/2019-C.- Por auto de fecha treinta de marzo del año dos mil veintitrés, se tuvo a la Parte Actora en el presente Juicio desahogando en tiempo y forma la vista otorgada por auto de fecha quince de marzo del año dos mil veintitrés, en los términos de dicho proveído.- Mediante diligencia actuarial de

fecha diecinueve de abril del año dos mil veintitrés, la Secretaria Actuarial adscrita procedió a desahogar la Inspección Judicial, con los resultados que de la misma se desprende.- por auto de fecha nueve de mayo del año dos mil veintitrés, se citó a las partes para oír sentencia interlocutoria que en derecho correspondía con respecto a la excepción de conexidad de la causa.- con fecha dieciocho de mayo del año dos mil veintitrés, se dictó sentencia interlocutoria, con los resultados que de la misma se desprenden.- Por auto de fecha seis de junio del año dos mil veintitrés, se tuvo a los codemandados en tiempo y forma legales ofreciendo pruebas de su parte.- Por auto de fecha quince de junio del año dos mil veintitrés, se le acuso la correspondiente rebeldía a la Parte Actora, por no haber ofrecido pruebas de su parte dentro del término concedido para tal efecto.- Por auto de fecha siete de julio del año dos mil veintitrés, se tuvo al Apoderado Legal de la Parte Actora, ofreciendo la prueba confesional y declaración de parte, en los términos de dicho proveído, asimismo se declaró cerrado e periodo de ofrecimiento de pruebas y se procedió a resolver sobre las pruebas ofrecidas por las partes, eligiéndose para su desahogo la forma escrita, señalándose día y hora para el desahogo de las mismas, ordenándose girar oficio a la Comisión Federal de Electricidad y Teléfonos del Noroeste, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha tres de agosto del año dos mil veintitrés, se tuvo a la parte actora objetando en tiempo y forma las documentales exhibidas por la contraria.-Por auto de fecha dieciocho de septiembre del año dos mil veintitrés, se ordenó de nueva cuenta girar oficios a la comisión Federal de Electricidad y Teléfonos del Noroeste, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha siete de noviembre del año dos mil veintitrés, se tuvo al C. Responsable de la superintendencia Comercial SSB Zona Ensenada, Baja California y Apoderado Legal de Teléfonos del Noroeste S.A. de C.V., rindiendo el informe de autoridad que les fue solicitado, en los términos de dicho proveído.- Con fecha ocho de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha ocho de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la

audiencia confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha ocho de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia confesional a cargo de la Tercero Llamado a Juicio, [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha ocho de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia confesional a cargo de la Parte Actora, por conducto de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha ocho de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia confesional a cargo de la Parte Actora, por conducto de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha quince de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia declaración de parte a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha quince de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia declaración de parte a cargo de la Tercero Llamado a Juicio, [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha quince de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia declaración de parte a cargo de la Parte Actora, con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha quince de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia declaración de parte a cargo de la Parte Actora, con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha veintidós de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia testimonial ofrecida por la Parte Demandada, con los resultados que de la misma se desprenden.- Con fecha veintidós de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia testimonial ofrecida por la Tercero Llamado a Juicio con los resultados que de la misma se desprenden.- Por auto de fecha diez de enero del año dos mil veinticuatro, se declaró cerrado el periodo de ofrecimiento de pruebas y en consecuencia se decretó la apertura del

periodo de alegatos, concediéndoles a las partes el termino común de cinco días para tales efectos.- Por auto de fecha treinta de enero del año dos mil veinticuatro, se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Demandada y Tercero Llamado a Juicio, formulando alegatos en tiempo y forma alegatos que en derecho correspondían, asimismo se tuvo al Abogado de la Parte Actora, formulando en tiempo y forma alegatos que en derecho correspondían.- Por auto de fecha doce de febrero del año dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva que conforme a derecho corresponda, misma que con esta fecha 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 Reivindicatoria, también llamada por la doctrina como la Rei Vindicatio, la cual se encuentra prevista por el artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, en los siguientes términos:

Artículo 4.- La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene el dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones, en los términos prescritos por el Código Civil.

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).- La propiedad de la cosa que se reclama.
- 2).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida, y;
- 3).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que se pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la Ley.

En cuanto al primer elemento de la acción ejercitada, esto es, la propiedad de la cosa que se reclama, se tiene que la Parte Actora en su escrito inicial de demanda, manifiesta lo siguiente:

*"1. Tal y como consta en la copia certificada de la escritura número [REDACTED], volumen [REDACTED], de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, ante el Notario Público No. 10, Lic. [REDACTED], de Mexicali, Baja California, donde [REDACTED], Sociedad Anónima de Capital Variable comparece como compradora, y como parte vendedora a [REDACTED], Institución de Banca Múltiple, Grupo [REDACTED], División Fiduciaria, como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de administración y fuente de pago identificado [REDACTED] donde se hace constar la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y la extinción parcial del mismo, del bien inmueble identificado como la Unidad [REDACTED], Condominio *** ***** III ubicado en el lote [REDACTED], de la manzana número [REDACTED]*

██████████), del Fraccionamiento *** ***** de la Ciudad de Ensenada, Baja California, con superficie ██████████ m2)

██████████ metros cuadrados, porcentaje indiviso de (1.3429000000%) uno punto tres, cuatro, dos, nueve, cero, cero, cero, cero, cero por ciento; superficie de construcción ██████████ m2) ██████████, ██████████ metros cuadrados superficie privativa (██████████ metros cuadrados, inscrito actualmente bajo folio real número ██████████) setecientos noventa y un mil doscientos treinta ante Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Ensenada y clave catastral ██████████, vivienda a la que le corresponde el número oficial ██████████) de la Calle ██████████, tal como se acredita en el certificado de número oficial expedido por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente que forma parte de la escritura base de la acción.

Que en esta escritura se encuentran señaladas las medidas, colindancias y ubicación del inmueble, bajo el apéndice B, donde la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, certifica con oficio DRI-206-2021 que dichas constancias son copia fiel y exacta extraído de los archivos que obran en esa dependencia:

Escritura que anexo en original del primer testimonio, como documento fundatorio de la acción."

"2. Con fecha once de marzo del dos mil veintidós fue inscrito ante Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Ensenada, en la sección Civil, bajo la partida (██████████) ██████████, la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y la extinción parcial del mismo, acto que se hace constar en la escritura número ██████████), volumen ██████████), de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, ante el Notario

Público No. 10, Lic. [REDACTED], de Mexicali, Baja California, del inmueble al que le corresponde el Folio Real número [REDACTED] [REDACTED], documento que contiene firma electrónica con código de autenticidad [REDACTED], firmada por la registradora Denisse Fabiola Padilla Agullar; partida que se anexa como parte del original del primer testimonio relativo a la transmisión de propiedad, como documento fundatorio de la acción."

"3. Como antecedente del acto anterior, según consta en el antecedente primero de la escritura pública número [REDACTED] [REDACTED], volumen [REDACTED] [REDACTED], de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, ante el Notario Público No. 10, Lic. [REDACTED], de Mexicali, Baja California; [REDACTED] [REDACTED], Institución de Banca Múltiple, Grupo [REDACTED], División Fiduciaria, como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de administración y fuente de pago identificado [REDACTED], adquirió en dación en pago, la propiedad del inmueble descrito en el hecho 1, mediante escritura Pública de fecha veintidós de julio del dos mil dieciséis, número ([REDACTED], del libro [REDACTED]) [REDACTED], pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED], Titular de la Notaría Pública Número Ciento Sesenta de la Ciudad Ecatepec de Morelos, Estado de México, misma que quedó inscrita en fecha veintiuno de octubre del de dos mil veintiuno, partida número ([REDACTED]) [REDACTED], de la Sección Civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Ensenada Baja California.

En la escritura número ([REDACTED], del libro [REDACTED]) [REDACTED], pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED], Titular de la Notaría Pública Número Ciento Sesenta de la Ciudad Ecatepec de

Morelos, Estado de México; el anterior dueño de la propiedad, el [REDACTED], hace un reconocimiento de adeudo, así como la transmisión de propiedad por dación en pago a favor de [REDACTED], Institución de Banca Múltiple, Grupo [REDACTED], División Fiduciaria, como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de administración y fuente de pago identificado [REDACTED], así como la cancelación de hipoteca correspondiente."

"4. Como antecedente de la escritura número ([REDACTED] [REDACTED], del libro [REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED], pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED] [REDACTED], Titular de la Notaria Pública Número Ciento Sesenta de la Ciudad Ecatepec de Morelos, Estado de México, se encuentra un contrato de compraventa donde [REDACTED] [REDACTED] compra el inmueble de la presente demanda a [REDACTED] [REDACTED], bajo la escritura pública [REDACTED] [REDACTED] del volumen [REDACTED] de fecha 29 de noviembre de 2007 pasada ante la fe del notario Público Número 1 de Ensenada, Baja California, en este acto pasada ante la fe de la Lic. [REDACTED] en su carácter de notaria adscrita a la notaría 1, de la cual es titular el Lic. [REDACTED], acto que quedo registrado en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Ensenada bajo la partida [REDACTED] de fecha [REDACTED]; en esta misma escritura contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple, con Interés y Garantía Hipotecaria, la cual quedo registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Ensenada bajo la partida [REDACTED] de fecha [REDACTED], quedando como acreedores: [REDACTED]. Institución de Banca de Desarrollo como acreedor hipotecario en primer lugar y grado de prelación, representado por [REDACTED] [REDACTED]. como acreedor hipotecario en segundo lugar y grado de prelación.

Así mismo, dentro de esta escritura, se encuentra OTRA

apertura de crédito, donde el acreedor es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, quedando registrado en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Ensenada bajo la partida [REDACTED] de fecha [REDACTED]."

"5. Por economía procesal se considera ocioso plasmar las medidas y colindancias del bien inmueble, toda vez que en el testimonio de la escritura número [REDACTED] [REDACTED]), volumen [REDACTED] [REDACTED]), de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, ante el Notario Público No. 10, Lic. [REDACTED] [REDACTED], de Mexicali, Baja California, se exhiben memorias descriptivas que contienen medidas y colindancias del bien inmueble objeto del presente juicio en el apéndice marcada con la letra B. Sirve de apoyo el siguiente criterio Jurisprudencial:

Época: Novena Época

Registro: 168237

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXIX, Enero de 2009

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 104/2008

Página: 11

ACCIÓN REIVINDICATORIA, NO ES REQUISITO ESENCIAL PARA SU PROCEDENCIA QUE EN LA DEMANDA INICIAL SE PRECISEN LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL BIEN QUE PRETENDE REIVINDICARSE. De los preceptos legales que regulan la acción reivindicatoria se obtienen elementos que condicionan su procedencia, estos son la propiedad del bien que el actor pretende reivindicar y su posesión por el demandado, de los que se deriva un tercer elemento: la identidad, es decir, que el bien del actor sea

poseído por el demandado. Ahora bien, el elemento consistente en la identidad del predio a reivindicar se acredita dentro del procedimiento a través de cualquier medio probatorio reconocido por la ley, que permita crear convicción en el juzgador de que el inmueble reclamado es el poseído por el demandado. Esto es, la identidad se establece con lo que el actor exige al demandado, sin que para ello sea necesario precisar en el escrito inicial las características específicas del bien de que se trata. Por lo anterior, se concluye que no es requisito esencial para la procedencia de la acción reivindicatoria que en la demanda inicial se precisen la superficie, medidas y colindancias del bien que pretende reivindicarse, pues basta proporcionar los datos que permitan saber cuál bien se reclama y que está en posesión del demandado, aun en aquellos casos en que no sea fácil identificar a qué se refiere el documento fundatorio de la acción, pues tales hechos han de demostrarse en el juicio, toda vez que son datos o circunstancias objeto de prueba dentro del procedimiento.

Contradicción de tesis 142/2007-PS. Entre los criterios sustentados por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer [REDACTED], Tribunal Colegiado del Vigésimo Sexto, [REDACTED] y Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto [REDACTED]. 3 de septiembre de 2008. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretaria: Guillermina Coutiño Mata."

"6. Es el caso que a principios de enero de dos mil veintiuno, mi representada me dio la tarea de investigar los adeudos que tenía el inmueble, con el fin de poder escriturar la propiedad a su nombre. De las investigaciones realizadas, encontré que se debía predial desde el año 2011 por una cantidad de \$16,995.00 y un adeudo de agua por \$2,733.00, cantidades que [REDACTED], Sociedad Anónima de Capital Variable pagó para poder obtener el certificado fiscal de NO adeudo."

“9. A finales del año 2021, se hizo un contrato privado de compraventa de este inmueble objeto de reivindicación, con el Sr. Raúl Galarza Zazueta; sin embargo, ante el incumplimiento de pago, se le rescindió el contrato, y se inició, nuevamente, la investigación sobre quien es la persona que está invadiendo la propiedad.”

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con la Prueba Documental Pública consistente en el Primer Testimonio del Instrumento Público [REDACTED], Volumen [REDACTED], [REDACTED] fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del C. Licenciado [REDACTED], Notario Público Número Diez, del Municipio de Mexicali, Baja California, la cual contiene Contrato de Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso y la Extinción Parcial del Mismo, celebrado por [REDACTED], Institución de Banca Múltiple, Grupo [REDACTED], División Fiduciaria, como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de administración y fuente de pago identificado [REDACTED], representada por el [REDACTED], [REDACTED], representada por el C. [REDACTED], en su carácter de “Parte Enajenante” y por otra parte [REDACTED], Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el C. [REDACTED], en su carácter de “Parte Adquiriente”, respecto del bien inmueble que se identifica como Unidad [REDACTED] Condominio [REDACTED] III ubicado en el lote [REDACTED], de la Manzana [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, la cual obra a fojas números 22 a la 78 de autos del presente expediente, 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:

LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION PARCIAL DEL MISMO

PRIMERA.- La sociedad denominada [REDACTED] INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO [REDACTED] DIVISIÓN FIDUCIARIA, como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de administración y fuente de pago [REDACTED], representada en este acto por [REDACTED], SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien a su vez comparece representada por el señor [REDACTED], TRASMITE a la empresa denominada "[REDACTED] SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Representante Legal el señor [REDACTED], quien adquiere el inmueble identificado como: UNIDAD [REDACTED] CONDOMINIO [REDACTED] III UBICADO EN EL LOTE [REDACTED] DOS DE LA [REDACTED] CATORCE DEL FRACCIONAMIENTO "[REDACTED] DE LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA y construcciones existentes, cuya superficie, medidas y colindancias quedaron descritas en el ANTECEDENTE PRIMERO de este instrumento, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda al corriente en el pago de contribuciones y demás prestaciones fiscales.

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN.- El precio de la presente operación es la cantidad de (\$220,000.00 M.N.) DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, monto del cual corresponde la suma de (\$163,771.87 M.N.) Ciento sesenta y tres mil setecientos setenta y un pesos 87/100 Moneda Nacional, al terreno, y la cantidad de (\$56,228.13 m.n.) Cincuenta y seis mil doscientos veintiocho pesos 13/100 Moneda Nacional, a las construcciones; Importe que el representante de LA PARTE ENAJENANTE, manifiesta bajo protesta de decir verdad, haber recibido de la siguiente manera: a) La cantidad de (\$44,000.00 M.N.) CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mediante transferencia electrónica de fecha seis de enero del dos mil veintiuno, de la cuenta con terminación (0016) cero, cero, uno, seis, de la institución bancaria Banregio, Sociedad Anónima, de la cual la parte compradora es titular, a la Cuenta con terminación (3990) tres, nueve, nueve, cero de la cual [REDACTED] GRUPO [REDACTED], DIVISIÓN FIDUCIARIA, como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de administración y fuente de pago [REDACTED] es Titular, por concepto de anticipo, y b) La cantidad de (\$176,000.00 M.N.) CIENTO SETENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA i NACIONAL, mediante transferencia electrónica de fecha dos de julio del dos mil veintiuno, de la cuenta con terminación (0076) cero, cero, uno, seis, de la institución bancaria Banregio, Sociedad Anónima, de la cual la parte compradora es titular, a la Cuenta con terminación (3990) tres, nueve, nueve, cero de la cual [REDACTED] GRUPO [REDACTED], DIVISIÓN FIDUCIARIA, como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de administración y fuente de pago [REDACTED] es Titular.

Mismos que me exhiben en unión de dos copias fotostáticas para una de las copias mandarla cotejada al apéndice con la letra "F", en el legajo correspondiente a la presente escritura y la otra copia también cotejada al Testimonio que de la misma se expida.

Por lo que LA PARTE ENAJENANTE, por conducto de su apoderado, otorga en esta cláusula el recibo más amplio y eficaz que en derecho

proceda, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, LA PARTE ENAJENANTE reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a LA PARTE ADQUIRENTE cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última. Ambas partes manifiestan expresamente, que en razón de que están de acuerdo sobre la cosa enajenada que es el inmueble objeto de este instrumento y la contraprestación a que se refiere el primer párrafo, este contrato es perfecto y, por tanto, se obliga en sus términos.

TERCERA.- La "PARTE ENAJENANTE" manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que la "PARTE ADQUIRENTE" no le adeuda ninguna cantidad de dinero por ningún concepto, por lo que no tiene acción alguna que ejercer en contra de éste y, que en su caso, cualquier documento que consigne derecho de cobro a su favor y a cargo de la (PARTE ADQUIRENTE" no tendrá efecto alguno, entendiéndose como pagado totalmente.

CUARTA.- El FIDEICOMITENTE de Fideicomiso a que se refiere el Antecedente Segundo de la presente escritura, queda obligada al saneamiento para el caso de evicción en los términos de la ley, respecto del inmueble materia del presente instrumento, obligación que contrajo en el fideicomiso antes mencionado, desde luego frente a la fiduciaria, facultando a ésta, para obligarlo en tales términos ante las personas físicas o morales a quienes transmita los inmuebles patrimonio del fideicomiso. En todo caso bastará la firma del FIDUCIARIO en la escritura en la que se transmita el inmueble fideicomitado para que el fideicomitente antes mencionado quede obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción frente a los terceros a los que el Fiduciario transmita los inmuebles patrimonio del fideicomiso, en los términos de esta cláusula.-

Que la citada obligación de prestar el saneamiento para el caso de evicción respecto del inmueble que en este acto adquiere, gravita exclusivamente sobre las partes ya mencionadas, liberando por tanto a la institución fiduciaria de dicha obligación.-

QUINTA.- AUSENCIA DE VICIOS. Las partes manifiestan que en la celebración de este acto, no existen causas de invalidez, nulidad o rescisión, renunciando en consecuencia a cualquier derecho, acción o excepción que pudieran tener provenientes de esta circunstancia, aceptando en todas sus partes el contenido de la presente compraventa por estar redactada en la forma y términos convenidos.

Por lo tanto el inmueble objeto de esta operación es transmitido a favor de LA PARTE ADQUIRENTE, por LA PARTE ENAJENANTE de la siguiente manera:

- a). La propiedad del inmueble es invulnerable a cualquier reclamación y no está sujeta a ningún gravamen, litigio, reclamación, acción legal, afectación, carga o limitación de uso, dominio o destino.
- b).- Ningún tercero posee u ocupa el inmueble o parte del mismo bajo ningún concepto y dicho inmueble se encuentra libre de compromisos de cualquier índole de los que se deriven o puedan derivarse derechos a favor de cualquier tercero.
- c).- No ha sucedido al inmueble ningún siniestro.
- d).- No existe acción, procedimiento o investigación alguna respecto a la parte enajenante que interfiera con el derecho o facultad de la misma y/o sus causahabientes de conformidad con los términos de este contrato.
- e).- No existe ninguna violación de leyes en especial a la Ley de Desarrollo Urbano, disposiciones, ordenamientos, reglamentos, reglas o requisitos impuestos por alguna autoridad gubernamental con jurisdicción sobre el inmueble.

SEXTA.- [REDACTED], INSTITUCIÓN DE BANCA DE MÚLTIPLE, GRUPO [REDACTED], DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO IDENTIFICADO CON EL [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por conducto de su representante "ABC SERVICIOS Y CONSULTORÍA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien a su vez está representado por el señor [REDACTED], EXTINGUE PARCIALMENTE DICHO FIDEICOMISO, ÚNICA MEXCLUSIVAMENTE POR CUANTO SE REFIERE AL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE OPERACIÓN Y QUE FUE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE INSTRUMENTO y de manera expresa faculta al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Ensenada, Baja California, a fin de que haga las anotaciones y tildaciones procedentes al margen de las partidas respectivas.

SEPTIMA. POSESION - LA PARTE ENAJENANTE mediante el presente instrumento transmite a LA PARTE ADQUIRENTE, la posesión física o material y jurídica del inmueble materia de esta operación, quien lo recibe a su entera satisfacción y conformidad, en la situación física, jurídica, documental, ocupacional y estado de conservación en que se encuentra en que se encuentra, manifestando además, LA PARTE ADQUIRENTE, que renuncia a cualquier derecho o acción en contra de LA PARTE ENAJENANTE derivada de las condiciones físicas y posesión del INMUEBLE objeto de la compraventa, asumiendo la responsabilidad de cualquier situación originada por la posesión de dicho inmueble, obligándose a sacar a salvo y en paz a LA PARTE ENAJENANTE, sus accionistas, apoderados, funcionarios y/o empleados, de cualquier controversia que se suscite por la posesión.

OCTAVA.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.- Manifiestan las partes contratantes, que en la celebración de la presente Compraventa no existe dolo, error, engaño, violencia, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento que afecte de nulidad o invalide el presente CONTRATO, que el precio fijado al inmueble es el justo y legítimo y que ninguno se enriquece a expensas del otro.

NOVENA.- Aceptación.- La "PARTE ADQUIRENTE" acepta la transmisión que se le hace al tenor de las cláusulas que anteceden, para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

DECIMA.- Gastos.- Todos los gastos, impuesto sobre adquisición de inmuebles y honorarios que se originen con motivo de este otorgamiento, así como la inscripción de su primer testimonio en el registro público de la propiedad y de comercio, serán por cuenta de la "PARTE ADQUIRENTE".

DECIMA PRIMERA.- Para los efectos del impuesto sobre adquisición de inmuebles y transmisión de dominio, declara "PARTE ADQUIRENTE" bajo protesta de decir verdad, que en los últimos veinticuatro meses no ha adquirido ningún inmueble que colinde con la vivienda objeto de la presente operación.

DÉCIMA SEGUNDA.- Del Registro Público.- La "PARTE ADQUIRENTE" acepta que el pago que se efectúe por concepto de derechos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente, sea a su costa y a sufragar en su caso las diferencias que se presenten.

DECIMA TERCERA.- Jurisdicción y Competencia.- Para todo lo

relacionado con la interpretación y cumplimiento de este Contrato de Compraventa, son aplicables las Leyes y competentes los tribunales de la Ciudad de Ensenada Baja California, a cuyo efecto las partes renuncian a cualquier fuero que por razón de domicilio o vecindad presente o futuro, pudieren llegar a corresponderles.

DECIMA CUARTA.- Que hice del conocimiento de la PARTE COMPRADORA que de acuerdo al Artículo (35) Treinta y Cinco del Capítulo Quinto de LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA se establece que: ".Los propietarios o poseedores legítimos de inmuebles ubicados en el Estado, tienen la obligación de manifestarlos ante la Autoridad Catastral que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se adquiriera ese carácter. Esta obligación comprende la de señalar su domicilio en la localidad del Municipio en que este ubicado el inmueble, así como manifestar, en su caso, el cambio de domicilio..."; asimismo le hice de su conocimiento que a partir de esta fecha es su obligación cubrir el impuesto predial del inmueble materia de este contrato.

Probanza que merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Al efecto se tiene que la Tercera Llamada a Juicio, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, objeto en tiempo y forma dicha documental, invocando su nulidad, en virtud de que previo a la adquisición del inmueble materia del presente Juicio por la actora, ya no era propiedad de la vendedora, puesto que el de nombre [REDACTED], con fecha veintiuno de agosto del año dos mil ocho se le vendió al de nombre [REDACTED], y este a su vez, se lo vendió a la Tercera Llamado a Juicio con fecha diez de febrero del año dos mil nueve, así mismo, opuso como excepciones y defensas de su parte, en tercer lugar, la denominada "NULIDAD DEL CONTRATO FUNDATORIO DE LA ACCION DE LA PARTE ACTORA." en los siguientes términos:

"Excepción que interpongo en el sentido de que la parte actora aduce que adquirió el derecho de propiedad del bien inmueble materia del presente juicio, mediante transmisión de propiedad en ejecución de y fideicomiso y extinción parcial del mismo, celebrado como parte enajenante por [REDACTED], Grupo [REDACTED], [REDACTED]."

██████████, y como adquirente ██████████, S.A. de C.V., bajo Escritura Pública número ██████████, de fecha 25 de noviembre del año 2021, otorgada ante la fe del titular de la Notaría Pública número Diez de la Ciudad de Mexicali, Baja California. Asimismo aduce que su enajenante, ██████████ Institución de Banca Múltiple, Grupo ██████████, División Fiduciaria como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago ██████████, adquirió el supuesto derecho de propiedad del bien inmueble materia del presente juicio mediante dación de pago efectuada en su favor el día veintidós de julio de dos mil dieciséis. Que dicho acto jurídico quedó protocolizado bajo Escritura número 13,812, Libro 384, pasada ante la fe de titular de la Notaria Pública número ciento sesenta de la ciudad de Ecatepec Morelos, Estado de México.

Sin embargo, dicho acto jurídico es nulo de pleno derecho, toda vez que como se acredita con el contrato privado de compraventa que exhibí anexo al escrito inicial de demanda del Expediente número 732/2019 del índice de este Juzgado, y el cual solicito se tenga por reproducido en este apartado como si a la letra se insertare, el de nombre ██████████ vendió al de nombre ██████████ el día veintiuno de agosto de dos mil ocho el bien inmueble materia del presente juicio, transmitiendo su derecho de propiedad en favor del mismo, y éste último, es decir, el señor ██████████, vendió a la suscrita el día diez de febrero del año dos mil nueve, el bien inmueble materia del presente juicio, transmitiéndome plenamente el derecho de uso, goce y dominio del mismo.

Desde ese momento, es que la suscrita entré en posesión del bien inmueble de referencia en concepto de propietaria, por así haberlo obtenido mediante un contrato legítimo que me otorgaba tal carácter, de forma pública, pacífica, continua y de buena fe, ostentando hasta la fecha

catorce años en posesión del mismo con tal carácter, sin que jamás se me hubiere molestado por persona alguna, hasta el momento del emplazamiento de la presente demanda.

Ahora bien, al haber enajenado previamente [REDACTED] [REDACTED] el derecho de propiedad en favor de un tercero, es claro advertir que la dación en pago celebrada con la moral de referencia, es nula de pleno derecho, dado que nadie puede vender lo que no es de su propiedad, y como quedó asentado en líneas anteriores, al momento de a celebración de dicho acto jurídico, habían transcurrido ocho años desde que había dejado de tener el pleno dominio del inmueble en cuestión.

Por lo que al carecer de objeto la enajenación de referencia, dado que quien se ostentó como propietario no contaba con dicho derecho, es que el contrato es nulo de pleno derecho, y por ende, la enajenación efectuada en favor de la parte actora también es nula, dado que su enajenante carecía del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, es nula de pleno derecho, toda vez que no se pudo otorgar el derecho de propiedad en favor de dicha moral, en virtud de que [REDACTED] le vendió mediante contrato de compraventa con fecha veintiuno de agosto de dos mil ocho a [REDACTED] el bien inmueble materia del presente juicio, y éste último, fue quien, con fecha diez de febrero de dos mil nueve vendió a la suscrita el bien inmueble materia del presente juicio.

Por lo que en la fecha en que se celebró la dación de pago a que hace referencia, falta un elemento de vital importancia para que surta plenos efectos jurídicos, y que lo es el derecho de propiedad por parte de quien celebró dicho acto, ya que desde el día diez de febrero de dos mil nueve, la suscrita ostentaba dicho derecho de propiedad, es decir, siete años antes de que se celebrara dicha dación de pago.

Por lo que, incluso al momento de la celebración de la dación de pago de referencia, es que ya había surtido efectos la

adquisición del derecho de propiedad en favor de la suscrita del predio materia del presente juicio, por la figura de prescripción positiva, ya que he ostentado la posesión del predio en concepto de propietaria de forma pacífica, pública, continua y de buena fe por siete años a la fecha de celebración de la dación en pago, cumpliendo con esto los requisitos de los artículos 11138 y 1139 fracción I del Código Civil del Estado."

Objeción y Excepción que dada la gran similitud que guardan las mismas, en aras del principio de economía procesal, se proceden a analizar de manera conjunta, por lo que de conformidad con lo previsto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, al invocar hechos positivos, le incumbe la carga de la prueba de acreditar sus afirmaciones, por lo que ofreció la Prueba Documental Pública, consistente en copias certificadas del Expediente Número 732/2019-C, radicado ante este H. Juzgado, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, las cuales obran a fojas números 196 a 355 de autos del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, entre las cuales obra la Prueba Documental Privada consistente en el Contrato de Compraventa celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con fecha veintiuno de agosto del año dos mil ocho, por el C. [REDACTED], en su carácter de vendedor, y el [REDACTED], en su carácter de comprador, respecto el bien inmueble que se identifica como [REDACTED] condominio *** ***** III Ubicado en el [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados, inscrito bajo partida [REDACTED] de fecha [REDACTED], el cual obra a fojas 208 y 209 de autos del 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 los siguientes Antecedentes

y Cláusulas.

ANTECEDENTE:

ÚNICA.- MANIFIESTA LA PARTE VENDEDORA, SER EL LEGITIMO PROPIETARIO DEL UN PREDIO UBICADO EN LA [REDACTED] CONDOMINIO [REDACTED] III UBICADO EN EL [REDACTED] DE ESTA CIUDAD DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE [REDACTED] METROS CUADRADOS, INSCRITO BAJO PARTIDA: [REDACTED] DE FECHA [REDACTED] Y CUYAS CARACTERÍSTICAS SE DESCRIBEN EN EL DESLINDE TOPOGÁFICO ELABORADO POR PERITO DE AGRIMESURA QUE SE ANEXA AL PRESENTE CONTRATO.

EXPUESTO LO ANTERIOR LAS PARTES OTORGAN LAS SIGUIENTES

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- EL C. CESAR HIGINIO MACHADO FRIAS, VENDE, CEDE Y TRASPASA EN ESTE ACTO TODOS Y CADA UNO DE LOS DERECHOS QUE TIENE SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN EL ANTECEDENTE ANTERIOR, AL [REDACTED] Y ÉSTA COMPRA Y ADQUIERE, EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON ANTERIORIDAD, MISMA QUE TIENE LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE CONSTAN EN EL DESLINDE TOPOGRAFICO QUE SE ANEXO AL PRESENTE CONTRATO Y QUE SE TIENE AQUÍ POR ÍNTEGRAMENTE REPRODUCIDAS, COMPRENDIÉNDOSE EN ESTA ENAJENACIÓN TODO LO DE HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDA AL EXPRESADO INMUEBLE.

SEGUNDA.- EL PRECIO DE LA VENTA SERÁ LA SUMA DE \$200,000.00 PESOS (DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL) QUE SERAN CUBIERTOS EN UNA SOLA EXIBICIÓN AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, RAZON POR LA CUAL LE EXTIENDE MEDIANTE ESTE CONTRATO EL RECIBO MAS EFICAZ QUE EL DERECHO PROCEDA.

TERCERA.- ASIMISMO AMBAS PARTES ESTABLECEN QUE SE ELEVARA A ESCRITURA PUBLICA EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, DE IGUAL FORMA EL C. CESAR HÍGINIO MACHADO FRIAS SE COMPROMETE A FIRMAR LAS ESCRITURAS CORRESPONDIENTES CUANDO ASI SE LO SOLICITE EL [REDACTED], Y ESTE A SU VEZ SE COMPROMETE A PAGAR PUNTUALMENTE CON LA FECHA DE PAGO ESTIPULADA, LA PARTE COMPRADORA CORRERÁ CON TODOS LOS GASTOS QUE SE OCASIONE POR DICHA ESCRITURA.

CUARTA.- TANTO EL COMPRADOR COMO EL VENDEDOR SE COMPROMETEN A REPRESENTAR EL PRESENTE INSTRUMENTO EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES OBLIGÁNDOSE AMBAS PARTES A DAR CABAL CUMPLIMIENTO/AL MISMO.

QUINTA.- UNA VEZ QUE FUERON LEÍDAS TODAS X CADA UNA DE LAS CLAUSULAS PRECEDENTES Y ENTERADAS DE SU FUERZA LEGAL Y CONTENIDO, LAS PARTES AQUÍ INTERVINIENTES, MANIFIESTAN QUE EN ELLAS NO EXISTE ERROR, DOLO, VIOLENCIA DE NINGUN TIPO, MALA FE, O CUALQUIER OTRO VICIO DE CONSENTIMIENTO QUE LAS INVALIDE, FIRMANDO AL CALCE ANTE

LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE DAN FE DEL ACTO, EN LA CIUDAD DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA. A LOS 21 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2008.

Así como la Prueba Documental Privada consistente en el Contrato de Compraventa celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con fecha de fecha diez de febrero del año dos mil nueve, por el [REDACTED], en su carácter de vendedor, y la C. [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de compradora, respecto el bien inmueble que se identifica como [REDACTED] Condominio *** ***** III Ubicado en el [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados, inscrito bajo partida [REDACTED] de fecha [REDACTED] [REDACTED], la cual obra a fojas 205 y 207 de autos del 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 los siguientes Declaraciones y Cláusulas.

DECLARACIONES

1.- DECLARA EL VENDEDOR:

1.1 Que es propietario de un terreno en la [REDACTED] Condominio [REDACTED] [REDACTED] ill ubicado en el [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados, inscrito bajo partida: [REDACTED] de fecha [REDACTED] y cuyas características se describen en el deslinde topográfico elaborado por perito de agrimensura que se anexa al presente contrato, para todos los efectos legales a que haya lugar (en adelante INMUÉBLE).

1.2 Que es su deseo celebrar este Contrato con el COMPRADOR, a efecto de venderle el INMUEBLE, de conformidad con los términos y condiciones que aquí se establecen.

2. DECLARA EL COMPRADOR:

2.1 Ser mexicano por nacimiento, mayor de edad y manifiesta conocer las condiciones fiscales del inmueble descrito en la declaración 1.1 así como estar enterada que el presente Contrato de Compraventa, el cual se estará sujeto a los términos, condiciones y plazos que aquí se establecen;

2.2 Que desea adquirir del VENDEDOR el inmueble que se describe de la declaración 1.1 que antecede conforme los términos y condiciones que se establecen en el presente contrato.

Habiendo declarado lo anterior, las partes convienen otorgar el presente contrato conforme las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- COMPRAVENTA DE INMUEBLE.

1.1 Basado en las declaraciones del VENDEDOR y del COMPRADOR así como de los convenios aquí establecidos, el VENDEDOR vende, cede y traspa al COMPRADOR el INMUEBLE identificado en la declaración 1.1 del presente instrumento y el COMPRADOR compra y recibe del VENDEDOR el INMUEBLE.

1.2 La transmisión del dominio, título y propiedad del INMUEBLE que se efectuar a favor del COMPRADOR por parte del VENDEDOR, que condicionada a que el primero cubrirá la totalidad de las prestaciones económicas establecidas en el presente contrato, incluyen los derechos, impuestos y demás contribuciones fiscales, honorarios, gastos, etc., que esta operación genere.

SEGUNDA.- PRECIO

2.1 El precio por la transmisión y adquisición del INMUEBLE (en lo sucesivo el "PRECIO") que deberá pagar el COMPRADOR al VENDEDOR será la cantidad de \$200.000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) que deberá ser pagado en su totalidad por el COMPRADOR

TERCER.- FORMA DE PAGO

3.1 Para cubrir el precio de la presente operación de compraventa, el COMPRADOR se obliga a cumplir con la forma de pago siguiente.

A) A la firma del presente contrato, la cantidad de \$200.000.00 pesos (DOSCIENTO MIL PESOS de pesos 00/100 moneda Nacional); cantidad que no será reembolsable en caso de rescisión imputable al CONTADOR; sirviendo el presente instrumento como recibo más amplio que en derecho proceda.

3.2 Sujeto a la declaración 2.1 del propio COMPRADOR, las partes acuerdan que en caso de que hubiere discrepancia entre las superficies del INMUEBLE que se describen en la declaración 1.1 anterior con la superficie real del INMUEBLE, no habrá compensación ni saneamiento, ni reducción en el precio, por lo que el COMPRADOR deberá acatarse a las condiciones y términos establecidos en este contrato.

3.3 La falta de cumplimiento a cualquiera de las prestaciones económicas pactadas en este contrato, dará lugar a que el COMPRADOR pague al VENDEDOR los intereses legales que se generan con motivo del citado incumplimiento

3.4 EL COMPRADOR se obliga a efectuar los pagos establecidos en el presente contrato en las fechas de vencimiento, en el domicilio del VENDEDOR o cualquier otro domicilio que señale al VENDEDOR al COMPRADOR por escrito.

CUARTA.- CONDICIONES

4.1 Las partes acuerdan, que una vez que el COMPRADOR tome posesión del INMUEBLE podrá, a su discreción, edificar sobre el las construcciones que desee, siempre y cuando se limite a cumplir con el objeto habitacional y queden sujetas/a la condición de que en caso de que el presente contrato se rescinda por causas imputables al COMPRADOR, el VENDEDOR conservara la propiedad absoluta de dichas construcciones y el COMPRADOR no podrá retirarlas, destruirlas o enajenarlas en ningún caso.

QUINTA.- INFRAESTRUCTURA

5.1 el COMPRADOR será responsable de todas las consecuencias legales inherentes a la instalación y conexión correspondiente a la infraestructura y el suministro de los servicios públicos al INMUEBLE y sus futuras construcciones. EL VENDEDOR deberá entregar al COMPRADOR las cartas que se requieren para obtener de las compañías de servicios públicos la infraestructura y el suministro necesario, pero de ninguna manera será este responsable de los daños y perjuicios que sufra el COMPRADOR en caso de que alguna o todas las compañías de servicios públicos (agua, electricidad, gas, teléfono) niegue la instalación de la infraestructura o el suministro del servicio.

SEXTA.- SANAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS.

6.1 EL VENDEDOR responderá ante el COMPRADOR del saneamiento para el caso de evicción respecto del INMUEBLE conforme a lo establecido en el Código Civil para el Estado de Baja California, autorizando expresamente el COMPRADOR para obligar al VENDEDOR en dichos términos ante la persona que anteriormente se le transmita la propiedad del INMUEBLE por el COMPRADOR

SEPTIMA.- CESION DE DERECHOS Y RESCISION POR INCUMPLIMIENTO

7.1 EL COMPRADOR no podrá transferir o enajenar total o parcialmente el INMUEBLE a terceras personas, o asignar y/o traspasar y/o ceder su posesión derivada, así como los derechos derivados del presente contrato.

7.2 El presente contrato de compraventa podrá ser rescindido por el VENDEDOR en cualquier sin necesidad de requerimiento judicial y sin responsabilidad alguna para el VENDEDOR en los siguientes casos.

- a) Si EL COMPRADOR deja de pagar el precio.
- b) Si le fueren embargados al COMPRADOR los derechos derivados de este contrato.
- c) Si el COMPRADOR hiciere mal uso o utiliza el INMUEBLE para actividades lícitas, siempre y cuando sea consignado por la autoridad competente.
- d) Y por cualquier incumplimiento del COMPRADOR a las prestaciones, términos y condiciones derivadas de este contrato.

OCTAVA.- LEY APLICABLE Y COMPETENCIA

8.1.- En caso de controversia derivada de la interpretación y ejecución de este contrato, las partes acuerdan expresamente que será interpretado de conformidad con lo establecido en el Código Civil para el Estado de Baja California vigente, así como leyes supletorias, y se someten expresamente en caso de controversia o reclamación que surja o se relacione con este contrato, así como todas las demandas actos y contratos que se deriven del mismo, a la competencia de los tribunales de la ciudad de Ensenada, Estado de Baja California, renuncio expresamente a cualquier otro fuero al que tenga derecho o llegue a tenerlo en el futuro, en virtud de su domicilio o de cualquier otra circunstancia.

NOVENA.- LUGAR Y FECHA DE OTORGAMIENTO

9.1 Este contrato que consta de tres fojas y un anexo, se otorga, firma y ratifica ante dos testigos en dos tantos originales por las partes otorgantes, conservando cada una de ellas un tanto original, en la Ciudad de Ensenada, Baja California- México, a los 10 días de Febrero del 2009.

Probanzas que si bien fueron presentadas en Copia Certificada,

también es cierto que constituyen copias de dos documentos privados, y por ende, no surten sus efectos como prueba documental pública, sino documentos privados, 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 los de nombres [REDACTED], en su carácter de vendedor, y el [REDACTED], en su carácter de comprador y vendedor respectivamente en dichos contratos, y en consecuencia, dichas probanzas no alcanzan valor probatorio pleno, sino solamente constituyen un indicio.

Así mismo, ofreció la Prueba Confesional a cargo de la Parte Actora, desahogada mediante audiencia celebrada con fecha ocho de noviembre del año dos mil veintitrés, mediante la cual se desprende que dicha parte confeso las posiciones números 6, 9, 10 y 11 calificadas de legales por el Suscrito y en sentido negativo las posiciones números 8 y 12, que se contienen en el pliego de posiciones que obra a fojas números 325 y 326 de autos del presente expediente, sin embargo la posición número 6 se refiere a la posesión del inmueble, las posiciones números 8 y 11 se refieren a la existencia de un diverso juicio, y la posición número 10 se refiere a un contrato de compraventa celebrado con el C. Raúl Galarza Zazueta, por lo que no confeso hecho alguno tendiente acreditar las compraventas de fechas veintiuno de agosto del año dos mil ocho y diez de febrero del año dos mil nueve, a que hace referencia la tercero llamado a juicio en sus excepciones, razones por las cuales no alcanza pleno valor probatorio para efectos de acreditar las supuestas compraventas en que funda su excepción, y que invoca como causa generadora de su posesión, en términos de lo dispuesto por los artículos 285 fracción I y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como la Prueba Declaración de Parte a cargo de la Parte Actora, de la cual se le tuvo por desistido mediante auto dictado dentro

de la audiencia celebrada con fecha quince de noviembre del año dos mil veintitrés, razón por la cual la declarante no hizo aseveración de hecho propio alguno que le perjudicara y por tanto dicha probanza carece de valor probatorio alguno en los términos de los artículos 285 fracción I y artículo 403 del código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así mismo, ofrecido la Prueba Testimonial a cargo de los CC. María Isabel Recines Velásquez y Norma Liia Flores Núñez, desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veintidós de noviembre del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que la primera de dichas testigos, 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 SI [REDACTED] POSEE ALGUN LOTE DE TERRENO Y EN SU CASO CUAL.- calificada de legal.- Si, en donde vive, es el ubicado en Privada III número 636 en [REDACTED] de esta Ciudad, lo posee desde el día diez de febrero del año dos mil nueve, lo sé porque hizo un contrato de compraventa por escrito y yo estuve ahí, yo la acompañé, el contrato lo realizó con el señor [REDACTED] [REDACTED], estuvimos presentes [REDACTED], [REDACTED], estaban mas personas pero no recuerdo quienes, fue en la casa, pagó alrededor de doscientos mil pesos, a lo mejor un poco mas, no recuerdo si los pagó en efectivo en el momento, no recuerdo físicamente al vendedor de nombre [REDACTED], no recuerdo quienes firmaron como testigos en el contrato, sé que el vendedor [REDACTED] era el dueño de la casa, lo sé porque se identificó y a la hora de la firma intercambiaron información y se cerró el contrato, el señor se identifico porque sacaron credenciales y el llevaba el contrato, firmaron intercambiaron palabras, se dieron apretón de manos, no miré la credencial de lector del señor, solo de lejos.";* *"A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO HA SIDO LA POSESION DE LA SEÑORA [REDACTED] RESPECTO EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO .- se califica de legal, contestó.- Si, viven ahí, han hecho mejoras en la casa, el tinaco lo pusieron por la falta de agua, cemento en la parte del estacionamiento*

y viven agusto, viven sus dos hijos de nombres [REDACTED] y su mami de [REDACTED], de nombre [REDACTED]."; "A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] [REDACTED] DESDE QUE ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO SIEMPRE HA VIVIDO EN EL MISMO LUGAR O HA CAMBIADO DE DOMICILIO.- se califica de legal, contestó.- Si, siempre ha vivido ahí."; "A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA A QUIEN RECONOCEN COMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO LOS VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si, a [REDACTED] Llacza, lo sé por que he ido a la casa de visita, los vecinos la saludan, los vecinos la conocen, a su familia también."; "A LA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO TIENE LA POSESION DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO LA SEÑORA [REDACTED] [REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si, el mismo dia de la firma del contrato, hizo posesión de la casa, fue el dia diez de febrero del año dos mil nueve."; "A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO SE COMPORTA [REDACTED] [REDACTED] CON RESPECTO AL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.- se califica de legal, contestó.- Si, lo cuida, lo pinta, tiene cuidado de la propiedad, la calidad de ella sobre la casa es como dueña."; "A LA SEPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN PAGA LOS GASTOS QUE GENERA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.-se califica de legal, contestó.- Si, [REDACTED], lo sé porque la he acompañado a pagar los recibos de la luz, hemos ido juntas a Comisión a que ella pague en el cajero, paga el agua, porque tienen agua en casa, de lejos veo que tiene ordenados sus documentos, no he visto de cerca los recibos, solo de lejos."; "A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] [REDACTED] HA SIDO MOLESTADA EN SU POSESION DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.-se califica de legal, contestó.- Si, hasta ahora con este juicio, antes no, lo sé porque somos amigas y me platica, entonces igualmente con los recibos, vamos a tomar un café, a desayunar y hemos pasado a pagar la luz."; "A LA

NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] [REDACTED] REALIZO ALGUN TRAMITE PARA REGULARIZAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.-se califica de legal, contestó.- Si, pues ha dado seguimiento a este juicio en específico para tener toda la información apropiada para lograr demostrar que ella es la dueña del inmueble.”; y “A LA RAZON DE SU DICHO, que sabe y le consta lo declarado porque conozco a [REDACTED] y me ha comentado acerca de la propiedad.”; 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 LAS TACHAS DE LEY.- QUE DIGA NOS DIGA LA DECLARANTE DESDE CUANDO ESPECIFICAMENTE CONOCE A [REDACTED].- Se califica de legal.- Respuesta.- Si, pues eramos niñas, desde que teníamos diez u once años, nos conocimos en México, por la escuela, íbamos juntas en la misma escuela, no recuerdo el nombre de la escuela.”; 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 SI [REDACTED] [REDACTED] POSEE ALGUN LOTE DE TERRENO Y EN SU CASO CUAL.- calificada de legal.- Si, la casa que adquirió ubicada en Privada III 636 en [REDACTED] de esta Ciudad, lo posee desde principios de febrero, nueve o diez de febrero del año dos mil nueve, lo sé porque yo tenía un pickup y ella me pidió ayuda para transportar unos muebles a la casa que había adquirido, se la compró al señor [REDACTED], lo sé porque yo estaba ahí con ella, cuando hicieron el contrato de compraventa por escrito, estaban presentes [REDACTED], estaba ese señor, estaba otro señor que no recuerdo quien es, creo que iba con el otro señor, estaba mi esposo que en paz descansa que fue quien me acompañó, estaba su hija de [REDACTED], de nombre Fernanda, que iba con mi hijo en la escuela, creo que nada mas estábamos nosotros, hicieron un contrato de compraventa por escrito para que ella pudiera entrar a la casa, sé que ella pagó como doscientos mil pesos en efectivo al señor que le vendió, el señor Arroyo, si miré al señor Arroyo pero no recuerdo como era, fue hace muchos

años, el contrato lo elaboraron ahí, no recuerdo quienes firmaron como testigos o si hubo testigos, ya que yo andaba ocupada ayudando a mi esposo a bajar las cosas de [REDACTED], sé que el señor Arroyo era dueño de la casa porque él así lo dijo, el señor Arroyo no vivía ahí en la casa, las condiciones en la que estaba la casa era como si fuera obra negra, ella, [REDACTED] le arregló, le puso puertas, ventanas, las rejas, y con el paso de los años le hizo arreglos, le puso el tinaco, le echo piso a la parte de atrás, le ayudé a trasladar los muebles de la Calle Abedul del Villas del Prado hasta su casa, no recuerdo el número de la casa que tenía en la Calle Abedul.”; “A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO HA SIDO LA POSESION DE LA SEÑORA [REDACTED] [REDACTED] RESPECTO EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.- se califica de legal, contestó.- Si, ella esta como dueña.”; “A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] DESDE QUE ADQUIRIO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO SIEMPRE HA VIVIDO EN EL MISMO LUGAR O HA CAMBIADO DE DOMICILIO.- se califica de legal, contestó.- Si, siempre ha vivido ahí.”; “A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA A QUIEN RECONOCEN COMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO LOS VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si, a [REDACTED], lo sé por los vecinos ya que siempre ha vivido ahí.”; “A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO TIENE LA POSESION DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO LA SEÑORA [REDACTED] [REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si, desde el año dos mil nueve, de febrero del año dos mil nueve que ella ingresó a esa casa.”; “A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO SE COMPORTA [REDACTED] CON RESPECTO AL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.- se califica de legal, contestó.- Si, como una persona normal.”; “A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN PAGA LOS GASTOS QUE GENERA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.- se califica de legal, contestó.- Si, [REDACTED], lo sé porque a veces comparamos recibos de lo que pagamos, de lo que le llega a ella, lo que

me llega a mi, hemos comparado los recibos de la luz, están a nombre de [REDACTED], no sé a nombre de quien están los recibos del agua, sinceramente no he visto algún recibo del agua, de la luz y el teléfono si.”; “A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] HA SIDO MOLESTADA EN SU POSESION DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.-se califica de legal, contestó.- Si, fueron la otra vez, el año pasado o ante pasado a decirle de que otras personas eran las dueñas de ahi, no recuerdo quien fue, yo no estaba ahi, [REDACTED] me dijo que habían ido porque ella me dijo que si yo me acordaba de cuando yo la habia ayudado a cambiarse de casa.”; “A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] REALIZO ALGUN TRAMITE PARA REGULARIZAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.-se califica de legal, contestó.- Si, pues yo vine aqui el año pasado, no recuerdo la fecha exacta, pero le servi de testigo.”; y “LA RAZON DE SU DICHO, que sabe y le consta lo declarado porque lo he vivido y pues por lógicamente trato de acordarme.”; desprendiéndose que la primera de dichas testigos manifestó que el vendedor de nombre [REDACTED] ya llevaba el contrato, que la oferente pago alrededor de doscientos mil pesos, a lo mejor un poco más, y no recuerda si lo pago en efectivo en el momento, sin embargo, la segunda de dichos testigos indico que el contrato lo elaboraron ahí, también menciono las personas se encontraban presentes cuando supuestamente se celebró el contrato de compraventa, sin mencionar a la primera de dichos testigos, además de que manifestó que el pago fue en efectivo, así mismo, la primera de dichas testigos manifestó que le han hecho mejoras a la casa, que pusieron el tinaco, y la segunda manifestó que la arreglo, le puso puertas, ventanas, rejas y le hizo arreglos, que le puso el tinaco, le echo piso a la parte de atrás, esto es, la primera testigo hace referencia a dos o mas personas, y la segunda de dichos testigos refiere a una sola persona, por lo que resulta evidente que no fueron uniformes ni coincidentes en sus testimonios, sino que difieren en cuestiones importantes, las cuales ya fueron señaladas, inclusive la segunda de dichos testigos no menciona como presente a la

primera testigo, y esta última, manifestó ser amiga de la oferente desde la infancia, lo que le resta objetividad a su testimonio, razón por la cual dicha probanza carece de valor probatorio alguno, 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.

Así como la prueba Informe de Autoridad a cargo de este H. Juzgado Primero de lo Civil de este H. Partido Judicial de Ensenada, Baja California, respecto del expediente 732/2019-C radicado ante este H. Juzgado, en la cual la C. Licenciada [REDACTED] Secretaria de Acuerdos adscrita a este H. Juzgado hizo constar que teniendo a la vista el Expediente número 732/2019, el cual fue presentado ante Oficialía de Partes Común, con fecha siete de octubre del año dos mil diecinueve y ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, con fecha nueve de octubre del año dos mil diecinueve, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por la C. [REDACTED], en contra de [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio, dentro del cual se desprende que la parte actora exhibió original del certificado de inscripción, de fecha 08 de julio del año 2019, expedido por la C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, [REDACTED], original del cuadro de construcción, original de contrato de compraventa celebrado con fecha diez de febrero del año 2009 por el [REDACTED] y la C. [REDACTED], y original de contrato privado de compraventa celebrado el día 21 de agosto del año 2008 por los CC. [REDACTED], documentos obrantes de foja 06 a 13 de autos, probanza que si bien merece pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 319, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, en el caso que nos ocupa no es así, ya que si bien se hizo constar la existencia del juicio de prescripción positiva promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como que en dicho juicio se exhibieron diversos documentos en original como

los contratos de compraventa de fechas diez de febrero del año dos mil nueve y veintiuno de agosto del año dos mil ocho, de la misma solo se desprende que se hizo constar su existencia y su exhibición a diverso juicio, sin que se desprenda constancia alguna respecto de que dichos documentos hayan sido ratificados o reconocidos por quienes participaron en su confección, razón por la cual dicha probanza carece de eficacia probatoria.

En cuanto a la Prueba de Inspección Judicial desahogada mediante diligencia actuarial de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil veintitrés, por la C. Licenciada [REDACTED], Secretaria Actuarial adscrita a este H. Juzgado, la cual obra a foja número 348 de autos del 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 desprende que hizo constar diversos documentos, entre los cuales se encuentran los contratos de compraventa anteriormente valorados, siendo los únicos que hacen referencia a la causa generadora de su posesión invocada por la Tercero Llamado a Juicio, y por ende, dicha probanza solamente tiene efectos para acreditar la existencia de los mismos, mas no para otorgarles valor probatorio pleno en cuanto a sus contenidos, aunado a que los mismos solamente se les otorgo el valor de indicios, y las diversas documentales no refieren a la forma en que la oferente entro a poseer el inmueble materia del presente Juicio, razón por la cual dicha probanza si bien es cierto que merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción VI, 349, 350 y 412 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, carece de eficacia probatoria para efectos de acreditar la causa generadora de su posesión.

Respecto a la Prueba de Informe de Autoridad a cargo de la Comisión Federal de Electricidad, desahogada mediante el oficio número SSB/BCA/03.-2558/2023, de fecha 29 de Agosto del año 2023, remitido por el C. Ingeniero Rommel Villamil Montaña, Responsable de la Superintendencia Comercia SSB Zona Ensenada, B.C., de la Comisión Federal de Electricidad, del cual se desprende que encontró como domicilio de la Tercera Llamada a Juicio el ubicado en *** ***** II

636, [REDACTED], de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, probanza que merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción II, 318, 319 y 404 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, solamente para efectos de acreditar que el servicios de energía eléctrica correspondiente al inmueble materia del presente Juicio se encuentra a nombre de la Tercera Llamada a Juicio, sin embargo carece de eficacia probatoria para efectos de acreditar la causa generadora de su posesión.

Respecto a la Prueba de Informe de Autoridad a cargo de Teléfonos del Noroeste Sociedad Anónima de Capital Variable, desahogada mediante el oficio número Rle-1404/2023, de fecha 25 de Agosto del año 2023, remitido por el C. Licenciado Raúl Jauregui González, Jefe de Servicio de Apoyo Ensenada, Apoderado Legal, de Teléfonos del Noroeste Sociedad Anónima de Capital Variable, del cual se desprende que no se encontró registro a nombre de la Tercera Llamada a Juicio, razón por la cual dicha probanza carece de valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción II, 318, 319 y 404 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Respecto a las Pruebas Documentales Públicas consistentes en nueve Recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, a favor de la Tercera Llamada a Juicio, respecto al bien inmueble materia del presente Juicio, los cuales obran a fojas números 178 a 181 de autos del presente expediente, cuyos contenidos se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaran, en aras del principio de economía procesal, 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 solamente para efectos de acreditar que el inmueble cuenta con el servicio de energía eléctrica, y que se encuentra contratado por la oferente, sin embargo, de dichos documentos no contiene mención de la posesión que aduce la parte actora en la reconvención, ni tampoco las cualidades de la posesión que invoca, ni mucho menos refiere a los contratos de compraventa en que funda su excepción, y por ende, carece de eficacia

probatoria para tales efectos, resultando aplicables al caso que nos ocupa, la siguiente Contradicción de Tesis y Tesis Aislada, que a la letra dicen:

Época: Octava Época
Registro: 215161
Instancia: Tribunales Colegiados de [REDACTED]
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Núm. 68, Agosto de 1993
Materia(s): Civil
Tesis: I.5o.C. J/33
Página: 43

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 [REDACTED].

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.

Época: Octava Época
Registro: 228871

Instancia: Tribunales Colegiados de [REDACTED]
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 568

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 [REDACTED].

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

En cuanto a las Pruebas Documentales Privadas consistentes en trece recibos expedidos por diversos entes privados, por diversos conceptos, los cuales obran a fojas números 182 a 184 de autos del presente expediente, cuyos contenidos se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaran, en aras del principio de economía procesal, los cuales no hacen mención a la oferente, ni al inmueble materia de presente Juicio, ni tampoco fueron ratificados por sus supuesto suscriptores, carecen de valor probatorio alguno.

Por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la Tercera Llamado a Juicio no acredito plenamente la existencia valida de los contratos de compraventa a que alude, los cuales invoca como causa generadora de su posesión, y en consecuencia, se declara improcedente la objeción hecha valer, así mismo, se declara infundada e improcedente la excepción en estudio.

Por otro lado, opuso como excepciones y defensas de su parte, en primer lugar, bajo apartado 1, la denominada "FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA." en los siguientes términos:

“FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA.- Excepción que se hace valer en el sentido de que en términos del artículo 4to del Código de Procedimientos Civiles, la reivindicación compete a quien no esté en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad.

Por lo que en el caso en cuestión, en el hecho nueve de su escrito inicial de demanda, la parte actora confiesa expresamente que celebró contrato privado de compraventa con el de nombre Raúl Galarza Zazueta a finales del año dos mil veintiuno, es decir, que transmitió el derecho de propiedad en favor de dicha persona, confesión expresa que tiene pleno valor probatorio en su contra al haber confesado haber enajenado el derecho de propiedad del bien inmueble de referencia, esto en términos del artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sin embargo, manifiesta también que rescindió la compraventa de referencia, más no acredita de forma alguna que efectivamente hubiere ocurrido así, por lo que al no quedar plenamente acreditado en autos que la parte actora recuperó el derecho de propiedad que aduce tener sobre el bien inmueble materia del presente juicio, ni haber manifestado las circunstancias de modo, tiempo y lugar que ocurrió así, no le queda más a su Señoría que estimar que la actora carece de legitimación activa para promover el presente juicio en términos del artículo 4to del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Esto se afirma así, toda vez que en términos del artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dicta que la parte actora se encuentra obligada a probar los hechos constitutivos de su acción, por lo que si aduce, que recuperó el supuesto derecho de propiedad del bien inmueble materia del presente juicio dado que se rescindió el contrato celebrado con Raúl Galarza Zazueta, es que debió probar que aconteció así, y

manifestar las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que esto aconteció, a fin de que la suscrita no quede en estado de indefensión al no conocer las circunstancias en que alega la parte actora, recuperó el supuesto derecho de propiedad que aduce ostentar.

En consecuencia, al no encontrarse acreditado en autos que la parte actora tenga el derecho de propiedad que aduce tener, es que deberá declararse que carece de legitimación pasiva alguna para interponer el presente juicio en términos de los artículos 1 y 4to del Código de Procedimientos Civiles para el Estado."

Excepción que deviene infundada e improcedente ya que si bien confeso haber vendido el bien inmueble materia del presente Juicio y posteriormente haberlo rescindido por falta de pago, del documento exhibido para acreditar la propiedad de dicho inmueble se desprende que acredita plenamente dicha circunstancia, y al negarle eficacia al mismo, le revierte la carga de la prueba de acreditar a la excepcionista que dicha compraventa sigue vigente, lo que no aconteció en el caso que nos ocupa, ya que de las probanzas anteriormente valoradas no se desprende que haya acreditado dicha circunstancia.

Así mismo, en segundo lugar, bajo apartado 2, la denominada "EXCEPCION DE CONEXIDAD DE LA CAUSA" en los siguientes términos:

"Se interpone la presente excepción en virtud de que la suscrita soy quien actualmente ostento el derecho de propiedad del predio materia del presente juicio dado que ha prescrito negativamente el derecho de propiedad de la actora, y la suscrita soy quien por el transcurso del tiempo, y por así haberlo obtenido de su legítimo propietario, al haber ostentado la posesión del predio materia del presente juicio en concepto de propietaria, de forma pacífica, pública, continúa y de buena

fe, desde el día diez de febrero del año dos mil nueve, actualmente ostento el derecho de propiedad del bien inmueble materia del presente juicio.

Prescripción positiva de buena fe que quedó consumada el día once de febrero del año dos mil catorce, y por ende, el título con que entré a poseer el predio materia del presente juicio quedó perfeccionado por el transcurso del tiempo y haber cumplido las exigencias establecidas en los artículos 1138 y 1139 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es decir, he ostentado la posesión del predio en carácter de propietaria, de forma pacífica, pública, continúa, de buena fe por más de cinco años.

Por dicha circunstancia, es que interpuse el Juicio de Prescripción Positiva que quedó radicado ante bajo el Expediente número 732/2019 del índice de este Juzgado, en el cual demandé a los de nombre CC. [REDACTED] (propietario registral del bien inmueble, según certificado de inscripción vigente a la fecha de presentación de la demanda), [REDACTED] (causahabiente de la suscrita) y al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, por la declaratoria de que me convertí el propietaria del predio materia del presente juicio en virtud de haberse surtido la figura de la prescripción positiva en mi favor, y que la sentencia que se dicte en el fondo del presente asunto sea el título de propiedad.

Juicio que en esta fecha se encuentra en fase de desahogo de pruebas, y el cual solicito se acumulen los autos del presente expediente, y que si bien es cierto, la suscrita no acompañó al presente copia certificada de la demanda y su contestación, esto es en virtud de que se solicitaron las mismas, pero a la fecha no han podido ser entregadas, por lo que ante tal premura, dado que la suscrita únicamente tengo el término de nueve días hábiles para contestar, es que solicito que se tengan los autos a la vista al momento de resolver la presente excepción, o bien, me otorguen prórroga a fin de que una vez

que me sean entregadas por su Señoría las copias respectivas, presentarlas ante este expediente a fin de que esté en aptitud de resolver lo que en derecho proceda.

Anexo acuse de recibo de la promoción mediante la cual solicite copia certificada de todo lo actuado dentro del expediente de referencia, y el cual pido se envíen los autos del presente expediente a fin de que se efectuó su acumulación.

La importancia de la acumulación solicitada, lo es a fin de que su Señoría evite dictar sentencias contradictorias en un asunto en el cual ambos alegamos el derecho de propiedad sobre el mismo bien inmueble, y que si bien es cierto, en el Expediente número 732/2019 la parte actora del presente juicio, no figura como demandada, y por ende, no existe igualdad de parte material como tal, no menos cierto es, que esto fue así en virtud de que al momento de la interposición del juicio de referencia, el de nombre [REDACTED] era quien se encontraba inscrito como propietario ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, tal y como se acredita con el certificado de inscripción que obra dentro de los autos del expediente de referencia, y como la misma parte actora en el presente juicio confiesa expresamente al manifestar que celebró el acto jurídico que hoy la ostenta como propietaria ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad hasta el año dos mil veintiuno, es decir, dos años después de la interposición del juicio de prescripción positiva de la suscrita.

Asimismo y en caso de que su Señoría lo estime procedente, solicito se desahogue la prueba de inspección judicial de los autos del Expediente número 732/2019 del índice de este Juzgado, y que ordene al personal a su cargo que efectúe una revisión de los autos y conteste el siguiente interrogatorio:

- 1.- Quienes son las partes intervinientes en el referido juicio.
- 2.- Qué acción se ejercita en el referido juicio.

3.- *Cuál es la identidad del bien inmueble materia del referido juicio.*

4.- *Quién se encuentra como propietario ante el Certificado de Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, que fue exhibido como anexo al escrito inicial de demanda, así como la fecha de expedición del mismo.*

5.- *La fecha de interposición del escrito inicial de demanda.*

6.- *Cuáles son las prestaciones que se reclaman.*

Hecho una vez lo anterior, y previa vista que desahogue la contraria, solicito que su Señoría dicte sentencia interlocutoria en la cual ordene la acumulación del presente expediente al Expediente número 732/2019 del índice de este Juzgado, a fin de que se evite dictar sentencias contradictorias."

Excepción que ya fue analizada y resulta por el Suscrito mediante sentencia interlocutoria dictada con fecha dieciocho de mayo del año dos mil veintitrés, en la cual se declaró improcedente dicha excepción.

Así mismo, se tiene que la Parte Demandada al dar contestación a la demanda entablada en su contra, opuso como excepciones y defensas de su parte, en segundo lugar, bajo apartado 2, la denominada "SE OPONE COMO EXCEPCION, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 261 DE CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO." en los siguientes términos:

"todas y cada una de las excepciones y defensas que se desprendan del presente escrito de contestación de demanda."

Excepción que remite a lo narrado por el demandado al dar contestación a la demanda entablada en su contra, desprendiéndose de la misma que afirma que la Tercero Llamada a Juicio tiene la posesión del inmueble materia del presente Juicio desde el año dos mil nueve,

como dueña, haciendo todos los pagos de servicios inherentes al mismo, debido a un contrato de compraventa celebrado con el de nombre [REDACTED], quien a su vez con fecha veintiuno de agosto del año dos mil ocho lo adquirió mediante un contrato de compraventa con el de nombre [REDACTED], por lo que de conformidad con el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, le incumbe la carga de la prueba de acreditar sus afirmaciones, ofreció la Prueba Confesional a cargo de la Parte Actora, desahogada mediante audiencia celebrada con fecha ocho de noviembre del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que dicha parte confeso las posiciones números 1 y 4, calificadas de legales por el Suscrito, que se contienen en el pliego de posiciones que obra a foja número 322 de autos del presente expediente, sin embargo, dichas posiciones refieren a que la Tercera Llamada a Juicio se encuentra en posesión del inmueble materia del presente Juicio, mas no desde cuando ni porque causa, ni tampoco refiere a los contratos de compraventa a que alude el oferente, razón por la cual dicha probanza carece de valor probatorio alguno.

Así como la Prueba de Declaración de Parte a cargo de la Parte Actora, de la cual se le tuvo por desistida a la oferente mediante auto dictado dentro de la audiencia celebrada con fecha quince de noviembre del año dos mil veintitrés, razón por la cual la declarante no hizo aseveración de hecho propio alguno que lo perjudique, 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, ofreció la Prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veintidós de noviembre del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que el primer de dichos testigos, 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 EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO EL SEÑOR [REDACTED]"

COMENZÓ A HABITAR EL DOMICILIO EN EL QUE YA HABITABA
[REDACTED] UBICADO EN CALLE
[REDACTED] DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED]
[REDACTED] DE ESTA CIUDAD.- calificada de legal.- Si, el se mudó con
ella en el dos mil dieciocho, yo conozco la casa, la casa por fuera es de
un color clarito como tipo beige, es una casa pequeña, dos habitaciones,
la salita y por dentro es como morado y con unas estructuras como
triángulos.”; “A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE
CONSTA DESDE CUANDO TIENE LA POSESION DEL INMUEBLE
MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO LA CIUDADANA [REDACTED]
[REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si,
desde el año dos mil nueve, lo sé porque yo estaba interesado en
comprar un inmueble en esos rumbos y [REDACTED] quien era mi
novia me presento con [REDACTED] y ellos me mostraron un folder
que contenía como dos hojas, que contenían un contrato de
compraventa, que recién lo habia adquirido [REDACTED] un año anterior, en
el año dos mil nueve, no leí a profundidad el contrato pero sé que fue a
comienzos del año dos mil nueve, como en enero, febrero, no recuerdo
la fecha exacta, no recuerdo mas datos del contrato, sé que el precio por
la compraventa fue en ese tiempo como de doscientos mil pesos, y lo sé
porque a mi me interesaban los costos porque quería comprar, no
recuerdo a quien se lo compró ni cuentas firmas tenia.”; “A LA
TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO SE
COMPORTA LA CIUDADANA [REDACTED]
[REDACTED] CON RESPECTO AL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE
JUICIO .- se califica de legal, contestó.- Si, como dueña total, todos los
vecinos la conocen como la dueña.”; “A LA CUARTA.- QUE DIGA EL
TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN PAGA LOS GASTOS QUE
GENERA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.- se califica de
legal, contestó.- Si, [REDACTED], lo sé por conversaciones que hemos tenido,
me tocó ver alguna vez un recibo de telnor y estaba a nombre de
[REDACTED], ya tiene varios años, aproximadamente en el año dos mil quince
o dos mil dieciséis cuando lo vi, no recuerdo la cantidad del recibo.”; “A
LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIENES
HABITAN EN EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.- se califica

de legal, contestó.- Si, habita [REDACTED] con su pareja [REDACTED], los dos hijos de [REDACTED], es una mujer de 22 años y un adolescente de 13 años, y su mami la señora [REDACTED], ya es mayor, ha de tener como unos setenta mas o menos.”; “A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] HA SIDO MOLESTADA EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.- se califica de legal, contestó.- Si, se que no, hasta hace poco que nos comenté en una reunión en su casa, fue hace como dos o tres semanas esa reunión, estábamos presentes un amigo [REDACTED] y otro amigo [REDACTED], [REDACTED] y yo, nos dijo que una licenciada se había acercado para comentarles algo del inmueble que ella adquirió hace tiempo, pero no nos dijo que, y se que no la habían requerido antes porque no me habían comentado.”; “A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] REALIZO ALGUN TRAMITE PARA REGULARIZAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.-se califica de legal, contestó.- No lo sé.”; y “LA RAZON DE SU DICHO, que sabe y le consta lo declarado porque lo vivi, nada mas.”; 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 DESDE CUANDO EL SEÑOR [REDACTED] COMENZÓ A HABITAR EL DOMICILIO EN EL QUE YA HABITABA [REDACTED] UBICADO EN CALLE [REDACTED] DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED] DE ESTA CIUDAD.- calificada de legal.- Si, en el año dos mil dieciocho, ya que antes se habían separado y después regresó y empezó a habitar ahí con ella en el año dos mil dieciocho, no recuerdo la fecha exacta, en la casa de [REDACTED], [REDACTED] Privada [REDACTED] número de la casa [REDACTED], yo conozco la casa, es una casa pequeña de dos habitaciones.”; “A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO TIENE LA POSESION DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO LA CIUDADANA [REDACTED] [REDACTED].- se califica de legal, contestó.- Si, desde el año dos mil nueve, y lo sé porque yo llegué a vivir en esa calle,

me consta que ella compro la casa porque la casa estaba en venta, adquirieron la casa y al tiempo visité a [REDACTED] y ya contaba con el documento, unas hojas donde me imagino que venia lo de la compraventa, pero no lo leí, nada mas me lo enseñaron y alcancé a ver el precio de doscientos mil pesos, es lo que recuerdo, porque ya fue hace muchos años, como en el año dos mil nueve porque la casa tenia un letrero que dacia se vende y después ya no estaba y la habitaron y después ya me los encontré de que ya la habían comprado ellos, yo ya conocía a [REDACTED] antes de esa fecha, la conocí por [REDACTED] porque trabajábamos juntos, cuando vi el contrato lo único que recuerdo es que era de la fecha diez de febrero del año de dos mil nueve y la cantidad de doscientos mil pesos, la persona que vendió la casa se llama [REDACTED], lo llegué a ver porque era mi vecino, es un señor bajito, morenito de barba, no sé su edad, es mas grande que yo, en ese entonces tenia como cuarenta y cuarenta y cinco años, años después yo me mudé de calle, yo vivia entrando a la privada, la ultima calle a lado izquierdo.”; “A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO SE COMPORTA LA CIUDADANA [REDACTED] [REDACTED] CON RESPECTO AL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO .- se califica de legal, contestó.- Si, como la dueña.”; “A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN PAGA LOS GASTOS QUE GENERA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.- se califica de legal, contestó.- Si, ella, [REDACTED], lo sé porque he ido a su casa y he visto los recibos de telnor y están a su nombre, no recuerdo la fecha exacta en que los vi pero ya tiene tiempo, miré como unos dos recibos, la verdad no le presté mucha atención a eso.”; “A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIENES HABITAN EN EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.- se califica de legal, contestó.- Si, [REDACTED], [REDACTED], la mamá de la señora [REDACTED], de nombre [REDACTED], y los dos hijos de [REDACTED] de nombres [REDACTED] [REDACTED], solo viven ellos ahí.”; “A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] HA SIDO MOLESTADA EN EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.- se califica de legal, contestó.- Si, se que no, apenas con esto, nunca la habían molestado, lo sé porque los visito frecuentemente.”; “A LA

SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] [REDACTED] REALIZO ALGUN TRAMITE PARA REGULARIZAR EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.-se califica de legal, contestó.- Si, a partir del dos mil diecinueve, la verdad no recuerdo que hizo, ella me dijo que quería regularizar todo y fue lo último que se platicó después vino la pandemia y ya no se platicó nada.”; y “LA RAZON DE SU DICHO, que sabe y le consta lo declarado porque soy amigo de la familia de años, vivo cerca y los frecuento muy seguidamente.”; desprendiéndose que el primer de dichos testigos no manifestó haber estado presente cuando supuestamente la Tercera Llamada a Juicio celebró el contrato de compraventa a que alude el oferente, ni mucho menos del anterior por su causahabiente, sino que solamente le enseñaron el contrato, así mismo, el segundo de dichos testigos tampoco manifestó haber estado presente cuando se realizó la compraventa por la Tercera Llamada a Juicio, sino que también solamente vio el contrato, por lo que resulta evidente que a dichos testigos no les consta de manera directa la celebración del contrato de compraventa a que alude el oferente, lo que constituyen testigos de oídas, razón por la cual dicha probanza carece de valor probatorio alguno para efectos de acreditar los contratos de compraventa a que alude el oferente, 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.

Así como la prueba Informe de Autoridad a cargo de este H. Juzgado Primero de lo Civil de este H. Partido Judicial de Ensenada, Baja California, respecto del expediente 732/2019-C radicado ante este H. Juzgado, en la cual la C. Licenciada [REDACTED] Secretaria de Acuerdos adscrita a este H. Juzgado hizo constar que teniendo a la vista el Expediente número 732/2019, el cual fue presentado ante Oficialía de Partes Común, con fecha siete de octubre del año dos mil diecinueve y ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, con fecha nueve de octubre del año dos mil diecinueve, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por la C. [REDACTED] [REDACTED], en contra de [REDACTED]

██████████ y Registro Público de la Propiedad y de Comercio, dentro del cual se desprende que la parte actora exhibió original del certificado de inscripción, de fecha 08 de julio del año 2019, expedido por la C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, ██████████ ██████████, original del cuadro de construcción, original de contrato de compraventa celebrado con fecha diez de febrero del año 2009 por el ██████████ y la C. ██████████ ██████████, y original de contrato privado de compraventa celebrado el día 21 de agosto del año 2008 por los CC. ██████████ ██████████, documentos obrantes de foja 06 a 13 de autos, probanza que si bien merece pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 319, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, en el caso que nos ocupa no es así, ya que si bien se hizo constar la existencia del juicio de prescripción positiva promovido por ██████████ ██████████, en contra de ██████████ ██████████ y Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como que en dicho juicio se exhibieron diversos documentos en original como los contratos de compraventa de fechas diez de febrero del año dos mil nueve y veintiuno de agosto del año dos mil ocho, de la misma solo se desprende que se hizo constar su existencia y su exhibición a diverso juicio, sin que se desprenda constancia alguna respecto de que dichos documentos hayan sido ratificados o reconocidos por quienes participaron en su confección, razón por la cual dicha probanza carece de eficacia probatoria.

En cuanto a la Prueba de Inspección Judicial desahogada mediante diligencia actuarial de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil veintitrés, por la C. Licenciada ██████████, Secretaria Actuarial adscrita a este H. Juzgado, la cual obra a foja número 347 de autos del 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 desprende que hizo constar diversos documentos, entre los cuales se encuentran los contratos de compraventa anteriormente valorados, siendo los únicos que hacen referencia a la

causa generadora de su posesión invocada por la Tercero Llamado a Juicio, y por ende, dicha probanza solamente tiene efectos para acreditar la existencia de los mismos, mas no para otorgarles valor probatorio pleno en cuanto a sus contenidos, aunado a que los mismos solamente se les otorgo el valor de indicios, y las diversas documentales no refieren a la forma en que la oferente entro a poseer el inmueble materia del presente Juicio, razón por la cual dicha probanza si bien es cierto que merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción VI, 349, 350 y 412 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, carece de eficacia probatoria para efectos de acreditar la celebración de los contratos de compraventa a que alude el oferente.

Por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la Parte Demandada no acredito plenamente la existencia valida de los contratos de compraventa a que alude, y en consecuencia, se declara infundada e improcedente la excepción en estudio.

En cuanto al segundo de los elementos de la acción, es decir, la posesión por la Parte Demandada de la cosa perseguida, al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con la Confesión Expresa vertida por la Parte Demandada y la Tercero Llamado a Juicio al dar contestación a la demanda entablada en su contra, en los cuales confiesan poseer el inmueble materia del presente Juicio, las cuales merecen pleno valor probatorio en los términos del artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como con la Prueba Confesional a cargo de la Tercera Llamada a Juicio, desahogada mediante audiencia celebrada con fecha ocho de noviembre del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que dicha parte confeso las posición número 1, calificada de legal por el Suscrito, que se contienen en el pliego de posiciones que obra a foja número 319 de autos del presente expediente, 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.

Probanzas que admiculadas entre si y valoradas conjuntamente

en su justa dimensión, merecen pleno valor probatorio para los efectos de tener por acreditado el segundo de los elementos de la acción.

Lo anterior no obstante que la Parte Demandada, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, opuso como excepciones y defensas de su parte, en primer lugar, bajo apartado 1, la denominada "FALTA DE ACCION Y DERECHO." en los siguientes términos:

"La presente acción, la hago consistir en el hecho de la improcedencia en demandar al Suscrito las prestaciones que se me reclaman, dado que el mismo no es quien tiene la posesión del inmueble materia del presente juicio con el carácter de dueño, como lo es la de nombre [REDACTED] [REDACTED], quien posee el inmueble desde el año 2009, como le he venido narrando en líneas de párrafos anteriores."

Excepción que deviene infundada e improcedente, ya que en su escrito de contestación de demanda manifestó vivir en el inmueble materia del presente Juicio desde el año dos mil dieciocho, en virtud de la relación sentimental que guarda con la Tercero Llamado a Juicio, lo que implica que se encuentra que también se encuentra ocupando dicho inmueble, la acción ejercitada se encuentra regulada por los artículos 4, 5, 6, 7 y 8 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, y de conformidad con los mismos, la legitimación activa para su ejercicio le compete al propietario que no está en posesión de la cosa, y la legitimación pasiva la tiene quien posea el bien reclamado, incluyendo al que dejo de poseer la cosa para evitar los efectos de la reivindicatoria, el obligado a restituir la coas o a su estimación si la sentencia fuera condenatoria, la posesión de una cosa constituye un poder de hecho, dentro de la cual pueden existir el poseedor originario y el derivado, según se posea a título de propietario o que se haya recibido de quien lo detente con dicho carácter, sin embargo, los preceptos legales que regulan la acción ejercitada no distinguen entre la calidad de

la posesión del demandado, lo que implica que pueden tener ese carácter tanto el poseedor originario como el derivado, e incluso, el simple ocupante, ya que finalidad de la acción reivindicatoria es la declaración de dominio en favor del actor y la entrega por parte del demandado, y al estar poseyendo el inmueble materia del presente Juicio tanto la Tercera Llamada a Juicio como el Demandado, esta ultimo como ocupante en virtud de una relación con dicha parte, es evidente que la restitución que se ordene a favor de la actora, implica que tanto la tercera como el demandado deben desocupar dicho inmueble, habida cuenta que en el artículo 7 del Código de Procedimientos Civiles antes invocado se utiliza el vocablo "pueden", conjugación en tiempo presente de la tercera persona del plural que denota posibilidad, esto es, constituye una facultad potestativa, y no una obligación, para ejercitar dicha acción en contra del poseedor originario, el derivado o el simple ocupante, resultando aplicables al caso que nos ocupa, las siguientes Tesis Aisladas, que a la letra dicen:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 175708

Instancia: Tribunales Colegiados de [REDACTED]

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.545 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Marzo de 2006, página 1930

Tipo: Aislada

ACCIÓN REIVINDICATORIA. ES INNECESARIO LLAMAR A JUICIO AL CAUSANTE DEL COMODATARIO DEMANDADO AL NO EXISTIR LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO ENTRE ELLOS. De conformidad con los artículos 4, 5, 6, 7 y 8 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la legitimación activa para el ejercicio de la acción reivindicatoria corresponde al propietario que carezca de la posesión de la cosa, y la legitimación pasiva la tiene quien posea el bien, incluyendo al que dejó de poseer para evitar los efectos de la reivindicación, así como al obligado a restituir la cosa o su estimación si la sentencia fuera condenatoria. Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, pudiendo distinguirse entre el poseedor originario y el derivado, según se posea el bien a título de propietario o se haya recibido de quien lo detente con tal carácter, respectivamente, como se desprende de los artículos 790 y 791 del Código Civil para el Distrito Federal. Por su parte, los preceptos legales antes invocados que regulan la acción reivindicatoria no distinguen entre la calidad de la posesión del demandado, lo que implica que pueden tener ese carácter tanto el poseedor originario como el derivado, e incluso, el simple ocupante, según se desprende del artículo 5 del código adjetivo civil mencionado,

que prevé la declinación de responsabilidad del "tenedor de la cosa" mediante la designación del poseedor que "lo sea a título de dueño", es decir, el originario. La finalidad que persigue la acción reivindicatoria es la declaración de dominio en favor del actor y la entrega por parte del demandado. Para lograr esto último es innecesario que se entable la demanda en contra de todos los posibles legitimados pasivamente, ya que si bien es factible reclamar al poseedor que dejó de poseer y al que está obligado a restituirla, ello constituye una mera opción, pero no un deber, habida cuenta que en el artículo 7 del Código de Procedimientos Civiles antes invocado se utiliza el vocablo "pueden", conjugación en tiempo presente de la tercera persona del plural que denota posibilidad, es decir, una facultad potestativa, no una obligación, como se inferiría del uso de la palabra "deben", cuya connotación es imperativa. Ese mismo alcance tiene la facultad del simple ocupante, quien "puede" declinar la responsabilidad del juicio designando al poseedor originario, en cuyo caso deberá enderezarse la demanda también en contra de éste. Aunado a lo anterior, se encuentra la circunstancia de que en la acción reivindicatoria se debe ponderar la existencia o inexistencia de título para poseer por parte del demandado, y en caso de que exista algún título, deberá confrontarse con el que, a su vez, tenga el actor, para decidir cuál debe prevalecer, sin que, para ello, sea necesario que acudan a juicio, como terceros o como demandados, los respectivos causantes, pues tal exigencia no se deriva de los preceptos legales que regulan la reivindicación. En ese tenor, las posibilidades legalmente previstas para demandar a diversas personas en ejercicio de la acción reivindicatoria no implican la existencia de un litisconsorcio pasivo necesario entre una persona que se ostenta como comodataria y una comodante, es decir, causante de la posesión derivada de aquélla, por lo que válidamente puede seguirse el juicio únicamente en contra de dicha comodataria.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER

Amparo directo 728/2005. María Fernanda Quijano Marentes. 10 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 271008

Instancia: Tercera Sala

Sexta Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen XLVIII, Cuarta Parte, página 9

Tipo: Aislada

ACCION REIVINDICATORIA, PROCEDENCIA DE LA. Es un error considerar que la acción reivindicatoria sólo procede contra los poseedores a título de dueño, pues según los artículos 3, 5 y 7 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, las acciones reales, como la reivindicatoria, se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria; el tenedor de la cosa puede declinar la responsabilidad del juicio designando al poseedor que lo sea a título de dueño; y pueden ser demandados en reivindicación, aunque no posean la cosa, el poseedor que para evitar los efectos de la acción reivindicatoria dejó de poseer y el que está obligado a restituir la cosa o su estimación si la sentencia fuera condenatoria. De dichos preceptos se desprende claramente que no es requisito esencial para lo legitimación pasiva de la acción reivindicatoria, que el demandado posea la cosa a título de dueño,

pues basta que la tenga en su poder; es decir puede ser cualquier detentador, a no ser que la posesión derivada sea oponible al actor.

Amparo directo 4841/60. Luciano Pérez Castro y coagraviados. 29 de junio de 1961. Cinco votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Finalmente, por lo que hace al tercero de los elementos de la acción en estudio, es decir, la identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que se pretende nulificar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la Ley, el mismo quedó cabalmente acreditado en autos, precisamente con los medios de convicción anteriormente valorados, así como con la excepción de prescripción positiva opuesta por la Tercero Llamado a Juicio, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, resultando aplicable la siguiente Jurisprudencia, que a la letra dice:

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 219237
Instancia: Tribunales Colegiados de [REDACTED]
Octava Época
Materias(s): Civil
Tesis: VI.2o. J/192
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 53, Mayo de 1992, página 65
Tipo: Jurisprudencia

ACCION REIVINDICATORIA, IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer, como excepción o como acción reconvenicional, la prescripción adquisitiva, siempre y cuando no niegue en forma expresa la identidad de la cosa demandada y subsidiariamente reconvenga u oponga la usucapión.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO [REDACTED].

Amparo directo 399/88. ****rio Rafaela Flores García de Estudillo, por su representación. 19 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Jorge Núñez Rivera.

Amparo directo 185/90. Favio Palacios Cid. 11 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 361/90. Ernesto González Rodríguez. 28 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.

Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 104/91. Saturnino López Lazcano. 9 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 107/92. Edgar Meneses Beltrán y otra. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Nota: Por ejecutoria de fecha 10 de noviembre de 2004, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 59/2004-PS en que participó el presente criterio.

Por lo que en consecuencia, se declara que ha sido procedente la acción reivindicatoria hecha valer por la Parte Actora, [REDACTED] [REDACTED] Sociedad Anónima de Capital Variable, por lo que se declara que ésta es propietaria del bien inmueble identificado como casa habitación ubicada en Calle [REDACTED] [REDACTED], correspondiéndole el número oficial [REDACTED] [REDACTED]), Unidad [REDACTED] del Condominio [REDACTED] [REDACTED]), construido sobre [REDACTED]), manzana [REDACTED]), del Fraccionamiento [REDACTED], en esta ciudad de Ensenada, Baja California, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo, con las superficies, medidas y colindancias que del contrato fundatorio de la acción se desprende, por lo que se condena a la Parte Demandada, [REDACTED] [REDACTED], y a la Tercera Llamada a Juicio, [REDACTED] [REDACTED], a la restitución a favor de la Parte Actora, [REDACTED] [REDACTED] Sociedad Anónima de Capital Variable, del inmueble anteriormente referido, el cual deberá restituirse con todos sus frutos y accesiones, y con todo y cuanto de hecho y por derecho le corresponda.

V.- En cuanto a la prestación marcada con el número 3, consistente en el pago de los menoscabos que ha sufrido el inmueble, así como el pago de rentas a juicio de peritos, por todo el tiempo en que el demandado ha poseído el bien inmueble cuya reivindicación se reclama y hasta la total desocupación y entrega física y material y jurídica, al efecto se tiene que los artículos 803, 874 y 975 del Código

Civil para el Estado de Baja California, establecen:

Artículo 803.- El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fe, siempre que no haya obtenido la posesión por un medio delictuoso, está obligado:

I.- A restituir los frutos percibidos;

II.- A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño. No responde de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el sólo transcurso del tiempo.

Tiene derecho a que se le reembolsen los gastos necesarios.

Artículo 874.- La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión.

Artículo 875.- En virtud de él pertenecen al propietario:

I.- Los frutos naturales;

II.- Los frutos industriales;

III.- Los frutos civiles.

Al efecto se tiene que de conformidad con el artículo 881 del Código Civil para el Estado de Baja California, se entiende por fruto civil las rentas de los inmuebles.

En base a lo antes expuesto, resulta inconcuso que la Parte Actora el pago de rentas por concepto de fruto civil derivado del inmueble materia del presente Juicio, lo que implica que el inmueble fue rentado, esto es, que la Parte Demandada en el Inicial otorgó la posesión temporal de dicho inmueble a un tercero, y este a su vez como contraprestación le pago una renta, ya que el pago de rentas como fruto

es de carácter objetivo, ya que parte de la hipótesis de que fueron devengadas y obtenidas por la ocupante, y en el caso que nos ocupa, del escrito inicial de demanda no se desprende que haya invocado dichas circunstancias la actora, ni mucho menos acreditado las mismas, ni tampoco señalo, ni mucho menos acredito menoscabo alguno que haya sufrido el inmueble materia del presente Juicio, razón por la cual se absuelve a la Parte Demandada y a la Tercera Llamada a Juicio, del pago de dichas prestaciones, resultando aplicable al caso que nos ocupa, las siguientes Tesis Aisladas, que a la letra dicen:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 169014

Instancia: Tribunales Colegiados de [REDACTED]

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.704 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1169

Tipo: Aislada

ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3o.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA). Este tribunal complementa el criterio de la tesis citada en el rubro, en la que esencialmente se sostiene que cuando se ejercita la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados y también en vía de los perjuicios ocasionados, según su naturaleza jurídica, existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes: 1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia; 2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante por su culpa o negligencia; 3. Además, el pago de las rentas como fruto es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor si es que hubiese tenido la posesión del bien; 4. El pago de rentas es una prestación accesoria a la acción reivindicatoria, cuando se le clasifica como una ganancia lícita que ha dejado de obtener el propietario del bien inmueble que fue desposeído por otra persona de manera ilegítima, y por ende, esta última está obligada a cubrir siempre que sean comprobadas las bases de ese perjuicio durante el juicio.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER [REDACTED].

Amparo directo 287/2008. Alba Peña Hernández. 26 de junio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas.

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 186699
Instancia: Tribunales Colegiados de [REDACTED]
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.3o.C.335 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Julio de 2002, página 1231
Tipo: Aislada

ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS. Cuando se ejercita la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados y también en vía de los perjuicios ocasionados, no deben confundirse esas prestaciones, porque según su naturaleza jurídica existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes: 1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído, que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima; 2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante por su culpa o negligencia; 3. Además, el pago de las rentas como fruto es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter subjetivo, en tanto representa las ganancias que hubiere obtenido el dueño por la renta del bien. Estas precisiones revelan que el pago de rentas pretendido en el juicio a título de frutos y el demandado en vía de perjuicios son prestaciones que tienen un origen diferente.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER [REDACTED].

Amparo directo 13083/2001. Julio César Ramírez Ybarra. 15 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cortés Galván. Secretario: Israel Flores Rodríguez.

VI.- Gastos y Costas.- En virtud de que el presente Juicio versa sobre acción de condena, y le fue adversa a la Parte Demandada y a la Tercer Llamada a Juicio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, se condena a la Parte Demandada y a la Tercer Llamada a Juicio al pago de los gastos y costas que el presente juicio origine en favor de la Parte Actora, previa su legal regulación en el incidente respectivo en ejecución de sentencia.

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] **Sociedad Anónima de Capital Variable**, la Parte Demandada, [REDACTED], y la Tercero Llamado a Juicio, [REDACTED], 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] **Sociedad Anónima de Capital Variable**, acreditó su acción, y la Parte Demandada, [REDACTED], y la Tercero Llamado a Juicio, [REDACTED], no lograron excepcionarse, en consecuencia.

Tercero.- Se declara que la Parte Actora, [REDACTED] **Sociedad Anónima de Capital Variable**, es propietaria del bien inmueble identificado como **casa habitación ubicada en Calle [REDACTED], correspondiéndole el número oficial [REDACTED], Unidad [REDACTED] del Condominio [REDACTED], construido sobre [REDACTED], manzana [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], en esta ciudad de Ensenada, Baja California, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo, con las superficies, medidas y colindancias que del contrato fundatorio de la acción se desprende.**

Cuarto.- Se condena a la Parte Demandada, [REDACTED], y la Tercero Llamado a Juicio, [REDACTED], a la restitución a favor de la Parte Actora, [REDACTED] **Sociedad Anónima de Capital Variable**, del inmueble anteriormente referido, el cual deberá restituirse con todos sus frutos y accesiones, y con todo y cuanto de hecho y por derecho les corresponda.

Quinto.- En cuanto a la prestación marcada con el número 3, consistente en el pago de los menoscabos que ha sufrido el inmueble, así como el pago de rentas a juicio de peritos, se absuelva a la Parte Demandada, [REDACTED], y la Tercero Llamado a Juicio, [REDACTED], del pago de dichas prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora, [REDACTED] **Sociedad Anónima de Capital Variable**, en los términos del quinto considerando de la presente resolución.

Octavo.- Se condena a la Parte Demandada, [REDACTED], y la Tercero Llamado a Juicio, [REDACTED], al pago de los gastos y costas que el presente juicio haya originado en favor de la Parte Actora, [REDACTED] **Sociedad Anónima de Capital Variable**, previa su legal regulación.

Octavo.- Se concede a la Parte Demandada y a la Tercero Llamado a Juicio un término de cinco días para el cumplimiento voluntario de las prestaciones a que fue condenado en la presente Resolución, contados a partir de que la misma cause ejecutoria, apercibido que de no hacerlo así se procederá conforme a las Reglas de la Ejecución Forzosa prevista por la Ley.

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** [REDACTED], 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 *** *72/2022-C.**



En el [REDACTED], 953 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 7 de Marzo del año 2025 se hizo la publicación de Ley. Conste.

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

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS