

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

Vistos para dictar Sentencia Definitiva dentro de los autos del Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED], en contra de Sucesión Intestamentaria a bienes de [REDACTED] también conocida como [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, bajo Expediente Número 1012/2024-C, y.

Resultando.

I.- Que por escrito y anexos presentados ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido Judicial, con fecha doce de diciembre del año dos mil veinticuatro, compareció la C. [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil a Sucesión Intestamentaria a bienes de [REDACTED] también conocida como [REDACTED] también conocida como [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A.- De la C. [REDACTED], también conocida como [REDACTED], también conocida como [REDACTED], que ha operado a mi favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA o ADQUISITIVA, de buena fe, respecto de una porción de terreno con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, que forma parte de un predio mayor identificado como, [REDACTED] dentro del predio [REDACTED], del [REDACTED], Manzana [REDACTED], con Superficie total de [REDACTED], mismo que se encuentra inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Ciudad, bajo Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED].

Y que por consecuencia me he convertido en propietaria del inmueble materia del presente negocio.

B.- Del H. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE ESTA CIUDAD:

La Cancelación parcial de la partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED].

La Inscripción bajo nueva partida de la Sentencia Definitiva, que se dicte en el presente juicio, para que sirva como Título de Propiedad a mi favor y que proceda a la inscripción definitiva correspondiente a mi nombre.

C.- De la demandada, recl**o los gastos y costas que se generen por la tr**itación del presente Juicio.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal, fundó su demanda en derecho, acompañando a la misma los documentos que obran de la foja 7 a la 16 de autos del presente expediente.- Por auto de fecha siete de enero del año dos mil veinticinco, se tuvo a la C. [REDACTED], por su propio derecho, demandando a Sucesión Intest**entaria a bienes de [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED] [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED], por lo que se ordenó turnar los autos a la Secretaria Actuarial adscrita a este Juzgado para que lo emplazara en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha veinte de enero del dos mil veinticinco, tuvo verificativo el emplaz**iento al albacea de la Sucesión a Bienes de [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED] [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED], en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha veinticuatro de enero del dos mil veinticinco, tuvo verificativo el emplaz**iento al codemandado Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, en los términos de ley.- Por auto de fecha seis de febrero del dos mil veinticinco, se tuvo a la Subregistradora Publica de la Propiedad y de Comercio dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en contra de su representada, en los términos de ley, asimismo se le declaro la rebeldía en que incurrió la parte demandada, Sucesión Intest**entaria a bienes de [REDACTED] [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED], al no haber dado

contestación a la demanda instaurada en su contra, se le tuvo confeso de los hechos propios de la demanda que se deja de contestar, decretándose que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal les surtan sus efectos por medio del Boletín Judicial del Estado, de igual forma se ordenó la apertura del termino de ofrecimiento de pruebas, otorgándosele a las partes el termino de diez días comunes para tales efectos, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veintiuno de febrero del año dos mil veinticinco, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, ofreciendo en tiempo y forma pruebas de su representada.- Por auto de fecha veintiocho de febrero del año dos mil veinticinco, se declaró cerrado el periodo de ofrecimiento de pruebas, resolviendo sobre las pruebas ofrecidas por la Parte Actora, toda vez que fue la única que ofreció, eligiéndose para su desahogo la forma oral, asimismo se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia.- Por auto de fecha veintiuno de abril del dos mil veinticinco, se tuvo a la perito ofrecida por las partes emitiendo en tiempo y forma el dict**en encomendado, dando vista a las partes por el término de tres días para que manifiesten lo que a su derecho convenga.- Con fecha seis de mayo del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, con los resultados que de la misma se desprenden.-Por auto de fecha diecinueve de mayo del dos mil veinticinco, se tuvo a las partes conformándose con el dict**en emitido por la perito y se citó a las partes para oír sentencia definitiva que conforme a derecho corresponda, la cual es dictada conforme al siguiente.

Considerando.

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

II.- La Vía Ordinaria Civil elegida por la Parte Actora es la correcta,

toda vez que se promovió el presente Juicio en los términos de los artículos 256, 257, 425 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

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

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

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

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

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

El primer elemento de la acción de prescripción ejercitada, consistente en que el bien inmueble que se pretende adquirir por

prescripción positiva o usucapión, se encuentren inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED], quedó plen**ente demostrado en el presente Juicio, con la Prueba Documental Pública consistente en el Certificado de Inscripción expedidos con fecha cuatro de octubre del año dos mil veinticuatro, por el C. Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, el C. [REDACTED] [REDACTED], el cual obra a foja número 7 a la 11, de autos del presente expediente, del cual se desprende que el inmueble materia del presente Juicio se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED] [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED] [REDACTED], bajo Subdivisión de Propiedad Partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha [REDACTED], así como con la Prueba Documental Privada consistente en el levant**imiento del inmueble materia del presente Juicio, elaborado por el Ingeniero [REDACTED], de fecha septiembre del año dos mil veintitrés, el cual obra a foja 12 de autos del presente expediente, del cual se desprende las superficies, medidas y colindancias del inmueble materia del presente Juicio, probanzas que merecen pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción III, 322, 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, para los efectos de tener por acreditado en autos el primero de los elementos constitutivos de la acción.

Así mismo, con la Prueba Pericial desahoga mediante el dict**en pericial emitido con fecha once de abril del año dos mil veinticinco, por el Perito designado por las Partes, Ingeniero [REDACTED], cuyo dict**en obra a en autos del presente expediente, el cual se tiene por reproducido como si a la letra insertara, en aras del principio de economía procesal, y del cual se desprende la superficie, medidas y colindancias del inmueble materia del presente Juicio, así como de que

dicho inmueble se encuentra inmerso dentro de predio mayor que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, y que no se encuentra afectado por las anotaciones en el certificado de inscripción, probanza que por reunir los requisitos de Ley, de acuerdo los artículos 285 fracción V y 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, merece pleno valor probatorio.

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

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

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

En el caso que nos ocupa la Parte Actora, como causa generadora de su posesión, manifiesta en los hechos, de su escrito inicial de demanda, lo siguiente:

"1.- Con fecha de 19 de enero de 2019, la Suscrita celebré un Contrato Privado de Compraventa con la C. [REDACTED], t**bién conocida como [REDACTED], t**bién conocida como [REDACTED], por conducto de su Apoderado Legal el C. [REDACTED], personalidad que acreditó en términos del Testimonio Notarial No. [REDACTED], Volumen [REDACTED], página [REDACTED],

tirado ante la Fe del Notario Público No. 2 de esta Ciudad, Lic. [REDACTED], tal y como se desprende de dicho Contrato que sirve como Documento Base de la Acción y se adjunta a la presente demanda como anexo 1.

No omito informar a su Señoría, que en ese mismo día que se suscribió el citado contrato, se realizó en presencia de varios testigos, dos de ellos, quienes en su momento pueden dar fe que el Suscrito adquirí el inmueble materia del presente juicio de buena fe."

"2.- El objeto del Documento Base de la Acción, fue una porción de terreno del Buenos Aires, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, que forma parte de un predio mayor identificado como [REDACTED], dentro del predio [REDACTED] del [REDACTED], Manzana [REDACTED], con Superficie de [REDACTED] hectáreas."

"3.- El precio establecido por **bas partes, como valor total de la operación de Compraventa del inmueble fue la cantidad de \$300, [REDACTED] Pesos Moneda Nacional (Trescientos Mil Pesos Moneda Nacional).

Cantidad que el Suscrito pague al momento de firmar el Contrato Privado de Compraventa, sirviendo como más **plio recibo el citado Contrato."

"4.- Precis**ente el día 19 de enero de 2019, el Suscrito entre a poseer en calidad de dueño el inmueble materia del presente Juicio, ubicado en compañía del vendedor los puntos y las colindancias del mismo, de igual manera ese mismo día empecé a cercar el predio, en compañía de varios **igos y f**iliares."

"5.- Es importante aclarar que dicho inmueble del cual me he convertido en propietaria por el transcurso del tiempo,

cuenta con las distancias y rumbos a continuación se detalla;

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Así mismo, como se ha establecido previ**ente, el inmueble objeto del presente Juicio, se encuentra ubicado dentro de un predio mayor, forma parte un predio mayor identificado como [REDACTED], Del [REDACTED] [REDACTED], con Superficie de [REDACTED] hectáreas, por lo que se anexa al presente escrito, Levant**iento Topográfico donde se hace constar y se identifica plen**ente, la ubicación exacta de mi posesión dentro del predio mayor, con medidas, colindancias rumbos astronómicos, lo anterior para los efectos legales que haya lugar."

"6.- El origen y causa generadora de mi posesión, es el Contrato Privado de Compraventa del inmueble materia del presente Juicio, documento de fecha de 19 de enero de 2019, inmueble que adquirí de parte de la ahora demandada, aclarando que en esa fecha fui llevado al inmueble en mención y referencia y puesto en posesión del mismo, señalándome la ahora demandada, en el mismo momento los límites y colindancia del lote, por lo cual desde esa fecha me considero su dueña."

"7.- De esa manera en el momento de tomar posesión del inmueble en mención, debo manifestar bajo protesta de decir verdad, que ese inmueble no se encontraba cercado, ni con ninguna construcción, por lo que en compañía de mi f**ilia y **igos, empecé a realizar actos de dominio, como lo son delimitar el inmueble con maya ciclónica. lo limpie, plante diversos árboles frutales y de ornato, construir distintas edificaciones como es una cabaña de dos pisos, construí una pileta de agua, baños exteriores, un tejaban, asadores, entre

otras construcciones, acciones que demuestran mi dominio sobre el inmueble, acciones de las cuales se desprende que mi posesión es Pacífica, Pública, Continua, a título de dueño, ininterrumpida, además que nunca he sido violentado en mi posesión en el bien inmueble."

*"8.- Cómo se narra en el hecho inmediato anterior, la Suscrita entre en concepto de Propietaria, de Buena Fe, en forma Pública, Pacífica, y Continua la porción de terreno identificada previ**ente, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, que forma parte de un predio mayor identificado [REDACTED], Del [REDACTED], Manzana [REDACTED], con Superficie de [REDACTED] hectáreas."*

*"9.- Así mismo, manifiesto bajo protesta de decir verdad desconocer que exista propietario diverso al que parece inscrito en las oficinas del registro público de la propiedad y el comercio, y desde que entre en posesión del inmueble, lo hice de conformidad con los vecinos y **igos, quienes saben que la Suscrita soy dueña de tal inmueble y t**bién que en dicho inmueble tengo mi domicilio, manifestando además que es por demás conocido que la Suscrita constantemente realice mejoras de mantenimiento tanto a mi predio, como al c**ino colindante, además de que mantengo aseado el inmueble, por lo que cualquier vecino residente de la zona, saben y tienen conocimiento de mi posesión ya que me ostento como dueña de dicho inmueble, con lo que se demuestra que mi posesión no ha sido clandestina u oculta, sino todo lo contrario siempre ha sido Pública, además que nunca he sido molestada y mi posesión es conocida por todos."*

"10.- Desde el día 19 de enero de 2019, la fecha en que la Suscrita entre a poseer el referido inmueble, mi posesión ha sido Continua e ininterrumpida, por lo que he ejecutado desde entonces actos materiales, de uso, goce y disfrute del inmueble

materia del presente juicio, tales como reparar cercos, plantar árboles frutales y ornato, diversas construcciones, limpiar el inmueble, instalar mecanismos de agua, entre otros actos que demuestran la continuidad de mi posesión."

*"11.- Así t**bién con el fin de poder obtener la regularización correspondiente, vengo a demandar a la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA DE LA C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], t**bién conocida como [REDACTED], t**bién conocida como [REDACTED] y al H. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE ESTA CIUDAD, por las prestaciones que han quedado plasmadas en este escrito."*

Al efecto se tiene que ofreció como pruebas la Documental Privada consistente en el contrato de compraventa que celebran por una parte la C. [REDACTED] t**bién conocida como [REDACTED] [REDACTED] por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED], como vendedora, y por la otra [REDACTED] como la compradora, respecto de una porción de terreno con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados que forman parte de un predio mayor identificado como Fracción de [REDACTED] conocido como [REDACTED] dentro del Predio [REDACTED] Fracción [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] de este Municipio de Ensenada, Baja California, por la cantidad de \$300, [REDACTED].00 pesos (trescientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), de la cual se desprenden las siguientes cláusulas:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "LAS PARTES" manifiestan que el objeto del presente Contrato Privado de Compraventa, es una porción de terreno con una superficie de [REDACTED]. [REDACTED] metros cuadrados, que forma parte del predio mayor descrito en la Declaración II de este instrumento el que tiene las siguientes medidas y colindancias:

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].
Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].
Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].
Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

La porción de terreno materia del presente, la conocen

perfectamente las partes aquí comprometidas y que es su deseo Vender y Comprar respectivamente, acordando agregar próximamente al presente, levantamiento topográfico que se agrega a este escrito como anexo 2.

SEGUNDA.- "Las Partes" acuerdan que el valor total de la operación de Compraventa del inmueble objeto del presente Contrato, es la cantidad de \$300, [REDACTED] Pesos Moneda Nacional (Trescientos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) cantidad que será liquidada a la firma del presente Contrato.

TERCERA.- "Las Partes" acuerdan que a la firma del presente Contrato Privado de Compraventa, "El Vendedor" otorga la posesión y propiedad de la fracción de terreno materia de este instrumento a "El Comprador", quien lo recibe sin ningún tipo de limitación o restricción, con todo lo que por hecho y derecho le corresponda.

CUARTA.- "Las Partes" reconocen que el presente Contrato Privado de Compraventa es entre personas con leales y cabales en todos los sentidos, por lo que al suscribir el presente no hay error en el objeto del mismo, dolo, violencia, mala fe o algún vicio que pudiera causar su invalidez parcial o totalmente.

QUINTA.- "Las Partes" reconocerán que en caso de evicción "El Vendedor" se obliga al saneamiento en términos de Ley.

SEXTA.- "Las Partes" acuerdan que los gastos, impuestos, entre ellos el impuesto predial y derechos que se originen al suscribir el presente Contrato o bien al momento de escriturar corren por cuenta de "El Comprador" y "El Vendedor" se compromete a otorgar todas las facilidades necesarias para tal efecto.

En caso de que sea necesario la realización de cualquier tipo de Juicio, "El Vendedor", se compromete a brindar todas las facilidades a "El Comprador" para su realización.

SEPTIMA.- "Las Partes" acuerdan que se someten a la jurisdicción de los Tribunales de este Partido judicial de Ensenada, en caso de cualquier controversia, sobre el presente Contrato Privado de Compraventa y lo firman el día 19 de enero de 2019, en la Ciudad de Ensenada, Baja California.

OCTAVA.- "El Vendedor" manifiesta que en lo futuro, para cualquier duda, acción o interpretación sobre este Contrato señala como su domicilio, la Calle

[REDACTED], Municipio de Ensenada.

NOVENA.- "El Comprador" manifiesta que en lo futuro, para cualquier duda, acción o interpretación sobre este Contrato señala como su domicilio, el ubicado en el inmueble objeto del presente contrato.

DÉCIMA.- "Las Partes" acuerdan que suscribirán el presente Contrato Privado de Compraventa, ante dos testigos que dan constancia del acto y firman el presente instrumento.

Documental que por no haber sido objetada en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por el artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, surten sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, y por ende, alcanzan valor probatorio pleno.

Así mismo, con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, Sucesión Intestamentaria a bienes de [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] también

conocida como [REDACTED], por conducto de su albacea C. Agustín Ricardo Figueroa Romero, desahogada mediante audiencia celebrada con fecha seis de mayo del año dos mil veinticinco, de la cual se desprende que dicha parte fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales por el Suscrito, que se contienen en el pliego de posiciones que obra en autos del presente expediente, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citada y apercibida para tal efecto, la cual merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción I y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como con la Prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED] [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha seis de mayo del año dos mil veinticinco, de la cual se desprende que **bos testigos fueron uniformes y contestes, al manifestar el primero de ellos, en relación al interrogatorio verbal y directo de preguntas formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contesto: "A LA PRIMERA. - QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA C. [REDACTED], POSEE ALGUNA PROPIEDAD, ESPECIFICAMENTE EN ESTA CIUDAD. - calificada de legal. - Si, cuenta con una propiedad, un terreno ubicado en el [REDACTED] Predio [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada- A LA SEGUNDA. - QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA LAS MEDIDAS DE LA PROPIEDAD A LA CUAL HIZO REFERENCIA EN SU RESPUESTA ANTERIOR.- se califica de legal, contestó.-Si, es una propiedad que está inmersa en un predio mayor identificado como [REDACTED] y mide unos [REDACTED] metros cuadrados aproximadamente, pero no esta identificado con lote y manzana.- A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIO LA PARTE ACTORA [REDACTED] EL INMUEBLE DESCRITO EN LA RESPUESTA QUE ANTECEDE.- se califica de legal, contestó.- Si, se que se lo compro mediante un contrato privado de compraventa el día diecinueve de enero del año dos mil diecinueve, lo compro en \$300, [REDACTED].00 Pesos que pago en ese momento, es decir ahí mismo pago el precio total, lo sé por qué ese día estab**os

presentes varios **igos y se lo compro a su legal propietaria la señora [REDACTED], por conducto de su apoderado legal, el señor [REDACTED].- A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE QUE FECHA LA PARTE ACTORA [REDACTED], HA VENIDO POSEYENDO EL BIEN INMUEBLE A QUE HACE REFERENCIA.- se califica de legal, contestó.-Si, desde el día que compro el terreno es decir el 19 de enero de 2019, lo ha venido poseyendo. A LA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI TUVO PROBLEMAS PARA INGRESAR AL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO, EN LA FECHA QUE PREVIAMENTE MENCIONÓ.- se califica de legal, contestó.-Si, sé que no tuvo ningún problema, porque cuando compro el terreno le indicaron las medidas y colindancias de su terreno y ese mismo día empezó a cercar y delimitar su terreno. A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA DESDE LA FECHA QUE COMENTA SIEMPRE HA PERMANECIDO EN POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE AL QUE HACE REFERENCIA.- se califica de legal, contestó.-Si, desde la fecha que compro, 19 de enero del 2019 sigue poseyendo el bien inmueble y lo se porque la he acompañado varias veces y hemos hecho varias reuniones en su terreno, así que he visto todos los avances en el mismo. A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ES CONOCIDO LA PARTE ACTORA POR VECINOS Y/O COLINDANTES RESPECTO DEL BIEN AL QUE HACE REFERENCIA.- se califica de legal, contestó.-Si, como el dueña de la propiedad, todos saben que es su propiedad, todos los vecinos la conocen como la dueña. A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA HA SIDO MOLESTADO O PERTURBADO POR PERSONA ALGUNA, POR MOTIVO DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE EN MENCIÓN.- se califica de legal, contestó.- Si, sé que nunca ha sido molestada por ninguna persona ni autoridad respecto a la posesión que tiene con el terrero, nunca le han requerido para nada la entrega del mismo, ella nunca ha tenido ningún problema respecto al mismo. A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA HA REALIZADO MEJORAS AL BIEN INMUEBLE AL QUE HACE REFERENCIA.- se califica de legal, contestó.- si, cuando lo compro se

encontraba complet**ente baldío sin construcción alguna, con maleza y desde ese día lo empezó a cercar con postes y malla ciclónica en una parte y en otra al**bre de púas, le construyo una cabaña de dos pisos, echo un piso y construyo baños, una fosa séptica y así ha venido poco a poco mejorando su terreno, ella paga todas las mejoras.-La testigo manifiesta A LA RAZÓN DE SU DICHO.- Que sabe y le consta lo declarado porque yo estaba presente el día que [REDACTED] firmó el contrato de compraventa con la demandada por conducto de su apoderado legal [REDACTED], he acudido a varias reuniones en su predio, viendo así todas las mejoras en el..."; 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 SI LA C. [REDACTED] POSEE ALGUNA PROPIEDAD, ESPECIFICAMENTE EN ESTA CIUDAD.- calificada de legal.- Si, cuenta con una propiedad ubicada en el [REDACTED] de esta Ciudad- A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO SE IDENTIFICA LA PROPIEDAD A LA CUAL HIZO REFERENCIA EN SU RESPUESTA ANTERIOR.- se califica de legal, contestó.-Si, es un Terreno de aproximad**ente [REDACTED] metros cuadrados de terreno que está enclavado en un predio mayor, mismo que se encuentra en el [REDACTED] de esta ciudad en la entrada al Tule.- A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIO LA PARTE ACTORA [REDACTED] EL INMUEBLE DESCRITO EN LA RESPUESTA QUE ANTECEDE.- se califica de legal, contestó.- Si, lo compro mediante un contrato privado de compraventa a la señora [REDACTED] por conducto de su apoderado legal [REDACTED], y pago por el \$300, [REDACTED].00 Pesos en efectivo que pago en ese acto, yo estaba presente al igual que otras personas entre ellas la señora [REDACTED].- A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE QUE FECHA LA PARTE ACTORA [REDACTED], HA VENIDO POSEYENDO EL BIEN INMUEBLE A QUE HACE REFERENCIA.- se califica de legal, contestó.-Si, desde que lo compro el día 19 de enero de 2019, ese mismo día tomo posesión del terreno enfrente de todos nosotros.- A LA QUINTA.- QUE

DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI TUVO PROBLEMAS PARA INGRESAR AL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO, EN LA FECHA QUE PREVIAMENTE MENCIONÓ.- se califica de legal, contestó.-Si se que no, para nada, el día que compro ese día empezó a cercar su terreno, incluso yo le ayude a limpiarlo y delimitarlo.- A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA DESDE LA FECHA QUE COMENTA SIEMPRE HA PERMANECIDO EN POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE AL QUE HACE REFERENCIA.- se califica de legal, contestó.-Si, desde el día 19 de enero del 2019 ha permanecido en el bien inmueble sin problema alguno, incluso yo le he ayudado a sembrar en ocasiones y le doy vueltas ya que se lo cuida su hermano [REDACTED]. A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ES CONOCIDO LA PARTE ACTORA POR VECINOS Y/O COLINDANTES RESPECTO DEL BIEN AL QUE HACE REFERENCIA.- se califica de legal, contestó.-Si, como la dueña del terreno, y lo se porque muy seguido voy no ella al terreno y me consta que todos la conocen como la dueña, como lo dije anteriormente le he ayudado a limpiarlo, le he ayudado a sembrar varias cosechas la ultima fue de frijol.- A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA HA SIDO MOLESTADO O PERTURBADO POR PERSONA ALGUNA, POR MOTIVO DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE EN MENCIÓN.- se califica de legal, contestó.- Si, sé que nunca la han molestado, ninguna persona ni autoridad sobre la posesión del terrero, siempre que voy nunca he visto nada malo. A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA HA REALIZADO MEJORAS AL BIEN INMUEBLE AL QUE HACE REFERENCIA.- se califica de legal, contestó.- Si, cuando lo adquirió estaba solo, con maleza, no estaba cercado, ese día lo empezó a cercar y lo limpio, yo le ayude a poner postes y así fue como delimito su terreno, ahora ya tiene cerca perimetral, puso piso en una parte, hizo una cabaña de dos pisos, instalo baños, una fosa séptica, lo mantiene limpio, ella paga todo lo que se refiere a ese terreno, ella ahí está siempre al pendiente y me consta porque he ido a varias reuniones a su terreno y le he ayudado a limpiar y sembrar en su terreno, lo ultimo fue unos arboles de eucalipto.- El testigo da LA RAZÓN DE SU DICHO.-

Que sabe y le consta lo declarado porque yo estaba presente cuando hicieron el trato, ya que ese día varios ****igos** y **f**iliares** estuvimos presente cuando compro y lo pago y voy varias veces al año a limpiar y sembrar.”; probanza a la que el Suscrito le otorga valor probatorio pleno no sol**ente por haber sido uniformes sus declaraciones, ya que coincidieron en lo esencial como en lo incidental, aunado a que de dichas declaraciones y de la razón de su dicho conocen por si mismos los hechos sobre los que rindieron sus testimonios, ya que han estado presentes, y coinciden sus declaraciones con los hechos narrador por la oferente, lo anterior con fund**ento en lo dispuesto por los artículos 285 fracción VII y 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

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

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

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

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

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

Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:

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

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

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

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

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

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

En consecuencia, es de estimar que por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley, por virtud de la prescripción positiva operada en favor de la Parte Actora, [REDACTED], esta se ha convertido en propietaria del bien inmueble identificado como Porción de la Fracción de [REDACTED] conocido como [REDACTED] dentro del predio [REDACTED], Fracción [REDACTED] [REDACTED], de este Municipio de Ensenada, Baja California con una

superficie de [REDACTED] metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Inmerso dentro del predio mayor identificado como Fracción de [REDACTED] conocido como [REDACTED] dentro del predio [REDACTED], Fracción [REDACTED], de este Municipio de Ensenada, Baja California, y que cuenta con una superficie total [REDACTED] hectáreas.

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, a nombre de la Parte Codemandada [REDACTED] [REDACTED], bajo Subdivisión de Propiedad Partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha [REDACTED], por lo que se ordena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, proceda a la cancelación parcial de la inscripción mencionada e inscriba la presente Resolución, misma que servirá como Título de Propiedad al promovente, sin cancelar la inscripción de los gravámenes y anotaciones existentes sobre el mismo, los cuales subsistirán y el bien inmueble queda sujeto a los mismos, previo el acreditamiento del pago de los impuestos correspondientes, de conformidad con el artículo 76 bis B, fracciones IX y X, incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, publicada en el periódico Oficial del Estado de Baja California de fecha 8 de agosto del 2008, mediante decreto número 66.

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

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

del Estado, es de resolverse y se.

Resuelve.

Primero.- La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED], y del Codemandado **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, han quedado debidamente acreditada en autos, no así la de la Parte Demandada, **Sucesión Intestamentaria a bienes de [REDACTED] también conocida como [REDACTED] también conocida como [REDACTED]**, por no haber comparecido a juicio, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Ordinaria Civil, al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

Segundo.- La Parte Actora, [REDACTED], acreditó su acción, la Parte Codemandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, no opuso excepciones y **Sucesión Intestamentaria a bienes de [REDACTED] también conocida como [REDACTED] también conocida como [REDACTED]**, no contesto la demanda, en consecuencia.

Tercero.- Se declara que por virtud de la prescripción positiva operada en favor de la Parte Actora, [REDACTED], esta se ha convertido en propietaria del bien inmueble identificado como Porción de la Fracción de [REDACTED] conocido como [REDACTED] dentro del predio [REDACTED], Fracción [REDACTED] [REDACTED], de este Municipio de Ensenada, Baja California con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Del Punto [REDACTED] metros, con rumbo [REDACTED].

Inmerso dentro del predio mayor identificado como Fracción de [REDACTED] conocido como [REDACTED] dentro del predio [REDACTED], Fracción [REDACTED], de este

Municipio de Ensenada, Baja California, y que cuenta con una superficie total [REDACTED] hectáreas.

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, a nombre de la Parte Codemandada [REDACTED], bajo Subdivisión de Propiedad Partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha [REDACTED], por lo que se ordena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, proceda a la cancelación parcial de la inscripción mencionada e inscriba la presente Resolución, misma que servirá como Título de Propiedad al promovente, sin cancelar la inscripción de los gravámenes y anotaciones existentes sobre el mismo, los cuales subsistirán y el bien inmueble queda sujeto a los mismos, previo el acreditamiento del pago de los impuestos correspondientes, de conformidad con el artículo 76 bis B, fracciones IX y X, incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, publicada en el periódico Oficial del Estado de Baja California de fecha 8 de agosto del 2008, mediante decreto número 66.

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

Notifíquese Personalmente.

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

Expediente Número 1012/2024-C. [REDACTED]

Mayo 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