

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

Vistos para dictar Sentencia Definitiva dentro de los autos del Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo Expediente Número 100/2025-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, seis de febrero del año dos mil veinticinco, compareció el C. [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil a [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por las siguientes prestaciones:

DEL SEÑOR [REDACTED]:

a) La adquisición por prescripción positiva del lote de terreno identificado como fracción [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias se precisan con toda exactitud en el hecho primero y cuarto de esta demanda.

b) Como consecuencia de lo anterior, la declaración por Sentencia firme que ha operado, a favor del suscrito la prescripción respecto del lote de terreno de que se trata.

c) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.

DEL REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD DE ENSENADA, B.C.:

a) La cancelación parcial de la inscripción del inmueble a que se hace referencia mismo que se encuentra inscrita a favor del señor [REDACTED] ante el Registro Público Bajo Partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha [REDACTED].

b) La inscripción de la Sentencia firme que se dicte dentro del presente juicio, donde se me declare propietario del lote de terreno antes

señalado.

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 05 a la 22 de autos del presente expediente.- Por auto de fecha trece de febrero del año dos mil veinticinco, se tuvo al C. [REDACTED], por su propio derecho demandando en la vía y forma propuesta al C. [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, por lo que se ordenó turnar los autos al C. Secretario Actuario adscrito a este H. Juzgado, a efecto de que procediera emplazar y correr traslado a los demandados, en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Demanda, Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Demandada, [REDACTED], en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha dieciocho de marzo del año dos mil veinticinco, se tuvo a la C. Licenciada [REDACTED], en su carácter de Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, por presentada en tiempo y forma legal produciendo contestación a la demanda instaurada en contra de su representada, en los términos de su escrito; así mismo, se declaró la rebeldía en que incurrió la Parte Demanda [REDACTED], por no haber dado contestación a la demanda instaura en su contra dentro del término concedido para ello, asimismo se le tuvo por precluido su derecho para hacerlo con posterioridad teniéndoseles presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les atribuye en la demanda, decretándose que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal le surtirán sus efectos por medio del boletín Judicial del Estado, asimismo se ordenó la apertura del termino de ofrecimiento de pruebas, otorgándosele a las partes el termino común de diez días comunes a las partes para tal efecto.- Por

auto de fecha veintiséis de marzo 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 diez de abril del año dos mil veinticinco, se declaró cerrado el periodo de ofrecimiento de pruebas y se procedió a resolver sobre la pruebas ofrecidas por la Parte Actora, eligiéndose para su desahogo la forma oral, de igual forma se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia, en los términos de dicho proveído.- Con fecha nueve de mayo del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia, con los resultados que de la misma se desprende.- Por auto de fecha diecinueve de mayo del año dos mil veinticinco, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que conforme a derecho corresponda, misma que 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 1°, 2° 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:

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

■.- 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 encuentre inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, [REDACTED], quedó plenamente demostrado en el presente Juicio, con la Prueba Documental Pública consistente en Certificado de Inscripción expedido con fecha veintinueve de noviembre del dos mil veinticuatro, por la C. Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, [REDACTED], el cual obra en fojas número 05 y 06 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], bajo contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección civil de fecha

██████████, así como con la Prueba Documental Privada consistente en Deslinde del inmueble materia del presente Juicio, elaborado por el C. Ingeniero ██████████, de fecha tres de diciembre del dos mil veinticuatro, del cual se desprende la superficie, medidas y colindancias del inmueble materia del presente Juicio, el cual obra a foja número 07 de autos del presente expediente, probanzas que merecen 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, para los efectos de tener por acreditado en autos el primero de los elementos constitutivos de la acción.

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

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

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

*“1.- Con fecha doce de junio del dos mil siete el señor ██████████ con el consentimiento de su esposa la señora ██████████ celebraron un contrato de compraventa con el ██████████ ██████████ por medio del cual este último adquirió lote fracción ██████████ ██████████ de esta Ciudad, con una superficie de ██████████ metros cuadrados y con clave catastral ██████████ con todo cuanto de hecho, y por derecho le corresponda a dicho bien inmueble incluidas las construcciones existentes en el mismo, el cual tiene la siguientes medidas y*

colindancias:

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

AL SUR: [REDACTED] MTS. CON [REDACTED].

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

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

Como se acredita con el instrumento público número [REDACTED] volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED], otorgada ante la fe del Licenciado [REDACTED], Notario Público Número Cuatro, de esta ciudad de Ensenada, Baja California.”

“I.- El precio del contrato de compraventa señalado en el hecho anterior fue por la cantidad de \$650,000.00 pesos (SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cantidad que se pagó en su totalidad de la siguiente manera:

Al suscribir el contrato la cantidad de \$325,000.00 pesos (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

Y el saldo o sea la suma de \$325,000.00 pesos (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) en 12 mensualidades consecutivas que iban a empezar el día 15 de junio de 2007 y la última sería el 15 junio de 2008.

Al momento de suscribir el documento antes señalado el señor [REDACTED] le entregó al señor [REDACTED] [REDACTED] la posesión física y jurídica del inmueble y este empezó a poseerlo en calidad de propietario.”

“II.- Es importante hacer notar que desde el momento en que entro a poseer el inmueble el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], realizo mejoras en la casa que en él se encontraba tales como pintarla e impermeabilizarla, vivienda

que está compuesta de sala, cocina, comedor, dos recámaras y dos baños completos, y cochera para dos carros, de una sola planta.”

“4.- Posteriormente con fecha diez de octubre de dos mil once, a través de un contrato privado de compraventa celebrado con el señor [REDACTED], el suscrito [REDACTED] adquirí el inmueble señalado en el hecho primero con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION					
LADO		DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV			Y	X
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		SUPERFICIE:		[REDACTED]	M2

Como lo acredito con el contrato de compraventa y el levantamiento topográfico que en original exhibo como documentos base de mi acción.”

“5.-El precio del contrato de compraventa señalado en el hecho anterior fue por la cantidad de \$700,000.00 pesos (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cantidad que se pagó en su totalidad a la firma del contrato.”

“6.- Desde el momento en que el suscrito adquirí el inmueble antes mencionado en el hecho anterior me fue entregada la posesión física jurídica del mismo y empecé a poseerlo en concepto de propietario y comencé a hacerle mejoras a la casa que se encuentra en el inmueble y que como se menciona en el hecho tres está compuesta de sala, cocina, comedor, dos recámaras, dos baños completos y cochera para dos carros, de una sola planta, primero la impermeabilice,

*posteriormente la pinte y cambie la puerta de la cochera y puse una de herrería que es de aproximadamente tres metros de aura, en la cual caben dos carros, también sembré plantas decorativas en el patio y entrada de la casa, haciendo notar que actualmente habito la vivienda en compañía de mi familia.”*

*“7.- Por otra parte, dicha posesión ha sido con los siguientes atributos: PACIFICA ya que como dije anteriormente lo obtuve a través de un contrato traslativo de dominio sin que nadie se opusiera y lo adquirí sin violencia; CONTINUA ya que nunca se me ha privado de la posesión del inmueble ni se me ha demandado, ni se ha reconocido la propiedad del mismo en otra persona; PUBLICA toda vez que mi posesión es conocida por todos y no ha sido clandestina ni oculta.”*

*“8.- Por razones que ignoro actualmente la fracción de terreno que pretendo prescribir se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo Partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha [REDACTED] [REDACTED] a nombre del señor [REDACTED], como lo acredito con el original del certificado de inscripción expedido por el mencionado Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, que se anexa como documento base de mi acción.”*

*“9.- En los términos del artículo 1143 del Código Civil del Estado de Baja California vengo manifestar bajo protesta de decir verdad que no conozco a propietario diferente al que aparece en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada Baja California.”*

*“10.- Ahora bien, toda vez que mi causahabiente el*

señor [REDACTED] y el suscrito hemos poseído el inmueble antes descrito por más de 17 años en concepto de propietarios, con los atributos señalados en los hechos anteriores, de acuerdo a la ley han operado efectos prescriptivos a mi favor, por lo que en consecuencia solicito se me declare propietario de la misma.”

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

Así mismo, con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha nueve 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 obrante en el expediente electrónico, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citada y apercibida para tal efecto, probanza que merecen 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 Documental Privada consistente en Contrato de Compraventa, celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con fecha diez de octubre del año dos mil once, por el C. [REDACTED], en su carácter de vendedor y la Parte Actora, [REDACTED], en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble que se identifica como lote fracción [REDACTED] de esta Ciudad, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: -Al Norte [REDACTED] con [REDACTED]; -Al Sur [REDACTED] con [REDACTED]; -Al Este [REDACTED] con fracción [REDACTED]

██████████; Al Oeste ██████████ con ██████████; por la cantidad de \$700,000.00 pesos (SETESCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) la cual obra a foja números 08 a la 10 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 las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

#### DECLARACIONES:

I.- Declara la Parte VENDEDORA el señor ██████████, bajo protesta de decir verdad, que mediante el contrato de compraventa que a la fecha ya fue liquidado y quedo asentado en el instrumento público ██████████ del volumen ██████████ de fecha ██████████ otorgado ante la fe Publica del Licenciado ██████████ Notario Público de esta ciudad de Ensenada, Baja California el cual anexo al presente contrato, se convirtió en propietario del inmueble identificado como lote fracción ██████████ de esta Ciudad, Ensenada, Baja California, en el entendido que el lote de terreno tiene una superficie de ██████████ metros cuadrados y está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo partida número ██████████ de Sección Civil de fecha ██████████, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: ██████████ MTS. CON ██████████.

AL SUR: ██████████ MTS. CON C\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\*.

AL ESTE: ██████████ MTS. CON FRACC. ██████████.

AL OESTE: ██████████ MTS. CON ██████████.

II.- Que dicho inmueble lo adquirió el señor ██████████ quien demostró la propiedad con el primer testimonio de la Escritura Pública ██████████, volumen ██████████ de fecha ██████████ otorgado ante la fe del Lic. ██████████ Notario Público Número Uno de esta municipalidad donde consta el contrato de compraventa que quedo inscrito en la oficina del Registro Público de la propiedad y de Comercio de esta ciudad.

III.- Declara EL COMPRADOR que tiene la capacidad legal para suscribir el presente contrato y que conoce perfectamente las condiciones físicas y jurídicas en que se encuentra el inmueble objeto del presente instrumento legal.

Las partes se reconocen mutuamente la personalidad con a que actúan y no habiendo error, dolo, violencia o mala fe en el motivo que las convoca, se sujetan a las siguientes:

#### CLAUSULAS

PRIMERA.- El señor ██████████ vende, cede y transfiere real y definitivamente al señor ██████████ BAUTISTA ██████████, el bien inmueble identificado como lote/ fracción ██████████ ██████████ de esta Ciudad, en el entendido que el lote de terreno tiene una superficie de ██████████ metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del comercio bajo partida número ██████████ de Sección Civil de fecha ██████████, folio real número

581321, con la superficie, medidas y colindancias, que se describieron en la declaración primera del presente instrumento legal, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran para todos los efectos legales a que haya lugar, con todo lo que de hecho y por derecho le sea propio y corresponda.

SEGUNDA.- El precio de la operación de compraventa es la suma de \$700.000.00 pesos (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100/ MONEDA NACIONAL), mismos que serán cubiertos a la firma de este contrato.

TERCERA.- Las partes convienen en que el precio de la operación es justo y equitativo y renuncian oponer en juicio o fuera de él, el contenido de los artículos 1682. 1690 al 1706 y 2104 del Código Civil vigente en el Estado de Baja California.

CUARTA. La Parte VENDEDORA queda obligada al saneamiento para el caso de evicción, en los términos de los artículos 1994, 1995 y 2157 Fracción II del Código Civil vigente en el Estado de Baja California.

QUINTA.- La parte COMPRADORA se da por recibida a su entera satisfacción de la posesión física y jurídica del bien que se le enajena, y sin tener nada que reclamar a la Parte VENDEDORA.

SEXTA.- Todos los gastos, derechos y honorarios que se originen por el otorgamiento del presente contrato privado de compraventa, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, serán cubiertos por la parte COMPRADORA así como los impuestos que se originen por dicha compraventa.

SEPTIMA.- Ambas partes hacen constar que en el presente contrato no ha habido error, dolo, mala fe, ni violencia y que quedan obligados no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley.

OCTAVA.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este contrato, los contratantes se someten expresamente a los tribunales de esta Ciudad de Ensenada, Baja California.

Probanza que si bien no fue objetado en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por los artículos 334 y 408 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, que establecen que los documentos privados solamente harán plena prueba contra quien lo haya expedido cuando fueren reconocidos legalmente, y en el caso que nos ocupa, no hubo reconocimiento alguno por el de nombre [REDACTED], y en consecuencia dicha probanza solamente constituye un indicio.

Así también, con la Documental Privada consistente en la copia cotejada por el C. Licenciado [REDACTED], respecto de las siguientes documentales:

I.- Contrato Privado de Promesa de Compraventa que formalizaron La Parte Demandada [REDACTED], con el

consentimiento marital de su esposa la C. [REDACTED], en su carácter de vendedor y el C. [REDACTED], en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble que se identifica como lote fracción [REDACTED] de esta Ciudad, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: -Al Norte [REDACTED] con [REDACTED]; -Al Sur [REDACTED] con [REDACTED]; -Al Este [REDACTED] con fracción [REDACTED]; Al Oeste [REDACTED] con [REDACTED]; por la cantidad de \$650,000.00 pesos (SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) la cual obra a foja números 11 a la 22 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 las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

#### DECLARACIONES

PRIMERA:- Manifiesta "EL PROMITENTE VENDEDOR" Bajo Protesta de Decir Verdad, que con anterioridad a este instrumento legal adquirió de los Señores [REDACTED], el Lote Fracc. [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED] Metros Cuadrados, y Con clave Catastral [REDACTED], con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda a dicho bien inmueble, INCLUIDAS las construcciones existentes en el mismo, y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: [REDACTED] Mts. Con [REDACTED];  
AL SUR: [REDACTED] Mts. Con [REDACTED];  
AL ESTE: [REDACTED] Mts. Con [REDACTED];  
AL OESTE: [REDACTED] Mts. Con [REDACTED].  
Y CONSTRUCCIONES.

Lo cual demuestra con el Primer Testimonio de la Escritura Publica [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED], otorgada ante la Fe del Licenciado [REDACTED], Notario Público Numero Uno, de esta Municipalidad donde consta el Contrato de Compraventa que quedo inscrito en la Oficina del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad Bajo Partida Numero [REDACTED] de la seccion civil de fecha 20 de marzo del año 2006.

SEGUNDA:- POR SUS GENERALES.-Los otorgantes declaran bajo protesta de decir verdad:

Primero: "EL PROMITENTE VENDEDOR" Señor [REDACTED], Ser Mexicano, Originario de Empalme, Sonora, en donde Nació el día [REDACTED], de Estado Civil Casado de Ocupación Ingeniero Civil y con Domicilio en [REDACTED], en esta Ciudad de Ensenada, Baja California. De su Esposa la Señora [REDACTED] Ser Mexicana, Originaria de Ensenada,

Baja

Segundo: "EL PROMITENTE COMPRADOR" Señor [REDACTED], Ser Mexicano Originario de Ensenada, Baja California, en donde nació el día [REDACTED], de Estado Civil Casado en Separación de Bienes, de Ocupación Licenciado, con Domicilio en Calle [REDACTED], de esta Ciudad de Ensenada, Baja California.

Que con Estas Declaraciones "EL PROMITENTE VENDEDOR" y "EL PROMITENTE COMPRADOR" se otorgan y se obligan recíprocamente con las siguientes:

#### CLAUSULAS

■.- "EL PROMINENTE VENDEDOR" mediante este instrumento legal promete vender a "EL PROMITENTE COMPRADOR" el bien inmueble descrito en la Declaración Primera, de este Instrumento y que se tiene aquí por reproducida como si se insertara a la letra, para todos los fines legales a que haya lugar. Anexando para efectos de identificación y de ubicación del inmueble de referencia el Deslinde respectivo identificado con clave catastral [REDACTED] Elaborado por el Ing. [REDACTED], perito autorizado para tal efecto.

■.- El Precio de la presente operación de promesa compraventa es la cantidad de: \$650,000.00 M. N. Son: (Seiscientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 m. n.) que serán pagaderos de la siguiente manera:

A).- La Cantidad de:

\$325,00/00 M. N. Son (Trescientos Veinticinco Mil Pesos 00/100 m. n.)

a la firma del presente instrumento legal por lo que por ese concepto el promitente vendedor extiende el recibo más amplio que en derecho proceda a favor del promitente comprador como cantidad recibida a su entera satisfacción.

B).el saldo por la suma de:

\$325,000.00 M.N. Son (Trescientos Veinticinco Mil Pesos 00/100 m. n.), en doce mensualidades consecutivas contabilizada la primera a partir del día 15 de julio del año 2007 y una ultima para el día 15 de junio del año 2008, pactando las partes la firma del TITULO DE CREDITO denominado PAGARE, los cuales forman parte de este instrumento legal en anexo respectivo, precisamente en doce documentos denominados pagares que amparan una suma a pagar mensualmente por la cantidad de:

\$27,000.00 M. N. Son: (Veintisiete mil Pesos 00/100 m. n.), en ONCE MENSUALIDADES CONSECUTIVAS, amparadas por 11(ONCE) TITULOS DE CREDITO DENOMINADOS PAGARES, y una ultima mensualidad que ampara el TITULO DE CREDITO PAGARE NUMERO DOCE, por la cantidad de:

\$28,000,00 M. N. Son: (Veintiocho Mil Pesos 00/100 m. n), amparando de esta manera el saldo pendiente de liquidar por la cantidad ya descrita el inciso letra b, le este mismo instrumento legal. Anexando en este mismo

Doce titulos de credito denominados pagares, amparando tambien el saldo pendiente de liquidar multicitado con anterioridad y que forman parte integrante de este instrumento legal como si se insertaran a la letra para todos los fines legales conducentes.

■.- "EL PROMITENTE COMPRADOR" Y "EL PROMITENTE VENDEDOR" Fijan como Lugar de Pago la Dirección del Promitente Comprador el Ubicado en Calle [REDACTED], de esta Ciudad de Ensenada, Baja California. Para todos los fines legales a que haya lugar.

4.- "EL PROMITENTE COMPRADOR" promete comprar el bien inmueble descrito en la Declaración primera de este Instrumento y que se tiene aquí por reproducida para todos los efectos legales conducentes, Con Recursos propios para llevar el pago definitivo en la fecha señalada en la cláusula segunda de este contrato. Asimismo "EL PROMITENTE COMPRADOR" se obliga a pagar todos los gastos de escrituración definitiva que este instrumento legal ocasiona, Como Lo Son Los Gastos de Honorarios del Notario, El Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, El Avalúo del Inmueble, La Inscripción en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio de la Escritura Correspondiente, Así como "EL PROMITENTE VENDEDOR" Se Compromete en este acto a entregar libre de gravamen el bien motivo de esta contraprestación.

5.- "EL PROMITENTE VENDEDOR", estará en tiempo y hora señalada para el efecto de firmar este contrato en la Notaria que con anterioridad le señale "EL PROMITENTE COMPRADOR", Que en este caso la Cita correspondiente es la Notaria Numero Cuatro de la que es titular el LICENCIADO [REDACTED], de esta Municipalidad.

6.- El Término de Vigencia de este Contrato será de (12) Doce Meses y continuara en ese lapso señalado de tiempo hasta llevar a cabo la Escrituración definitiva a favor del Promitente Comprador. Contados a partir de la firma del presente instrumento. Dicha vigencia se entiende se contabilizara de Lunes a Domingo, tiempo en el cual los contratantes se obligan a mantener los términos y condiciones del mismo.

7.- EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a efectuar los pagos a que se refiere este contrato en el lugar y en las fechas pactadas, por lo cual en caso de incumplir el pago en los términos señalados, pagara al PROMITENTE VENDEDOR, la suma que resulte de aplicar 5.00% (CINCO POR CIENTO) de la cantidad a cubrir por cada día de retraso. Dicho porcentaje se entiende se aplicara sobre las 12 (Doce) mensualidades consecutivas por la cantidad señalada en la cláusula segunda de este instrumento legal Correspondiente al saldo.

8.- Las partes contratantes acuerdan que en caso de incumplimiento de dos pagos sucesivos pactados por parte del PROMITENTE COMPRADOR, será suficiente para que el PROMITENTE VENDEDOR reclame o el cumplimiento del contrato o su rescisión. En este caso ultimo el PROMITENTE VENDEDOR retendrá a su favor la suma de: \$165,000.00 M. N. (Son: Ciento Sesenta y Cinco Mil Pesos 00/100 moneda nacional) por los daños que el incumplimiento genere. Dicha cantidad se retendra de la entregada por concepto de anticipo el resto se le reintegrara al PROMITENTE COMPRADOR, previo acuerdo firmado de rescisión de este instrumento legal y de otorgar el finiquito respectivo al PROMITENTE VENDEDOR otorgándole el desistimiento mas amplio que en derecho proceda sobre cualquier responsabilidad que dicha rescisión conlleve.

9.- Las Partes convienen que para la interpretación y solución de cualesquier disputa, se sujetaran a los juzgados y tribunales de la Ciudad y Puerto de Ensenada, Baja California, renunciando al fuero, que en lo futuro pudiese corresponderle por razones de domicilio."

■.- Recibo de fecha doce de junio del año dos mil siete, del cual se desprende que el C. [REDACTED], recibió del C. [REDACTED]

██████████, la cantidad de \$325,000.00 M.N. (Trecientos veinticinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional), por concepto del pago de anticipo del 50% respecto del contrato de promesa de compraventa de fecha doce de junio del año dos mil siete, en relación al Lote Fracc. █

██████████ de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de █ metros cuadrados, con clave catastral █, el cual cuenta con la siguientes medidas y colindancias: -Al Norte █ con Derecho de Vía; -Al Sur █ con █; -Al Este █ con █; -Al Oeste █ metros con █; la cual obra a foja número 20 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, en los siguientes términos:

Recibí: Del Señor █, la Cantidad de: \$325,000.00 m. n. Son:(Trecientos veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto del pago de anticipo del 50% respecto del contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de junio del año 2007, con relación al lote Fracc. █ Oeste de la Manzana █ de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de █ Metros Cuadrados, y Con clave Catastral █, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda a dicho bien inmueble, INCLUIDAS las construcciones existentes en el mismo, y que cuenta con las siguientes medidas y Colindancias:

AL NORTE: █ Mts. Con █,

AL SUR: █ Mts. Con █,

AL ESTE: █ Mts. Con █,

AL OESTE: █ Mts. Con █

Y CONSTRUCCIONES.

Lo cual demuestra con el Primer Testimonio de la Escritura Publica █ del Volumen █ de fecha █, otorgada ante la Fe del Licenciado █, de esta Municipalidad donde Consta el Contrato de Compraventa que quedo inscrito en la Oficina del Registro Público de la Propiedad de Comercio de esta Ciudad Bajo Partida Numero █ de la sección civil de fecha 20 de marzo del año 2006. Cantidad recibida a nuestra entera satisfacción. Ensenada, B. C. a 12 de junio del año 2007.

█.- Pagare de fecha doce de junio del año dos mil siete, mediante el cual el C. █, se obliga a pagar a los CC.

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.

██████████ y ██████████, la cantidad de \$325,000.00 M.N. (Trescientos veinticinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional) la cual obra a foja número 21 de autos el presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara en aras del principio de economía procesal, en los siguientes términos:

Debo y PAGARE incondicionalmente a la orden de ██████████  
██████████ Y ██████████, La Cantidad de: \$325,000.00 m.n. (TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), Pagaderos en esta ciudad de ENSENADA, B.C. y en sus oficinas situadas en ██████████ ██████████, y sin requerimiento previo:

Fecha de vencimiento	Fecha de vencimiento	Monto de la amortización
█ de 12	15-jul-07	\$27.000,00
█ de 12	15-ago-07	\$27.000,00
█ de 12	15-sep-07	\$27.000,00
4 de 12	15-oct-07	\$27.000,00
5 de 12	15-nov-07	\$27.000,00
6 de 12	15-dic-07	\$27.000,00
7 de 12	15-ene-08	\$27.000,00
8 de 12	15-feb-08	\$27.000,00
9 de 12	15-mar-08	\$27.000,00
10 de 12	15-abr-08	\$27.000,00
11 de 12	15-may-08	\$27.000,00
12 de 12	15-jun-08	\$27.000,00
	Totales:	\$325.000,00

Los pagos descritos son independientes de los intereses moratorios causados y generadas a razón de la falta de pago, y los que se llegasen a generar en caso de que incurra en mora a razón del 10%(DIEZ POR CIENTO) Mensual.

Este pagare forma parte de una serie numerada del █ al 10 y todos estan sujetos a la condicion de que si na pagase cualquiera de ellos a la fecha de su vencimiento, seran exigibles todos los que le sigan en su numero en terminos del articulo No. 79 de la Ley General de Titulos de Crédito.

Documentos que si bien obran en copia certificada por Notario Público, dicha certificación no le otorga el carácter de documento público ya que el acto jurídico contenido en el mismo fue celebrado entre particulares sin la intervención de notario o autoridad competente que le otorgara el carácter de documento público, por lo cual únicamente constituye un documento privada mismo que independientemente de no haber sido objetado en tiempo y forma por la

contraria, de acuerdo a lo previsto por los artículos 334 y 408 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, que establecen que los documentos privados solamente harán plena prueba contra quien lo haya expedido cuando fueren reconocidos legalmente, y en el caso que nos ocupa, no hubo reconocimiento alguno por el de nombre [REDACTED], y en consecuencia dicha probanza solamente constituye un indicio.

Así mismo, ofreció la Prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED], [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha nueve de mayo del año dos mil veinticinco, de la cual se desprende que el primero 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, contestó: *"A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUÉ RELACIÓN EXISTIÓ ENTRE EL SEÑOR [REDACTED] Y EL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO QUE LA DESCRIBA.- Calificada de legal.- contestó: Si, el señor [REDACTED] le vendió una casa al señor [REDACTED], el inmueble se encuentra en el lote [REDACTED], es en el Fraccionamiento de esta Ciudad. A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUÉ FECHA SE REALIZÓ EL CONTRATO ANTES SEÑALADO Y CUÁL FUE EL MONTO DE LA OPERACIÓN.- Calificada de legal.- contestó: Si, fue el doce de julio del año 2007 se pagaron 650,000 pesos, y los cuales se pagaron en varios pagos y tiene una superficie [REDACTED] metros cuadrados. A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO ENTRO A POSEER EL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA EL SEÑOR [REDACTED].- Calificada de legal.- contestó: Si desde el momento en que se celebró el contrato de compraventa hasta que lo vendió al señor [REDACTED]. A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUÉ CONCEPTO POSEYÓ EL INMUEBLE EL SEÑOR [REDACTED] Y SI REALIZO ALGUNAS MEJORAS EN EL MISMO.- Calificada de legal.- contestó: Si, la pintó, la estaba poseyendo*

como propietario. A LA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUÉ RELACIÓN EXISTIÓ ENTRE EL SEÑOR [REDACTED] Y EL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO QUE LA DESCRIBA.- Calificada de legal.- contestó: Si el señor [REDACTED] le vendió la casa a [REDACTED], la casa está ubicada en [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad. A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUÉ FECHA SE REALIZÓ LA COMPRAVENTA ANTES SEÑALADA.- Calificada de legal.- contestó: Si el diez de octubre del año dos mil once, fue en forma escrita. A LA SEPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUÁL FUE EL PRECIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ANTES SEÑALADA.- Calificada de legal.- contestó: Si, ese fue de setecientos mil pesos y se pagó en ese momento en efectivo. A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE APROXIMADAMENTE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE QUE POSEE EL SEÑOR [REDACTED].- Calificada de legal.- contestó: Si, trescientos metros cuadrados. A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO ENTRO A POSEER EL INMUEBLE EL SEÑOR [REDACTED].- Calificada de legal.- contestó: Si, el mismo día que celebraron el contrato de compraventa, diez de octubre del año dos mil once. A LA DECIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] HA REALIZADO UNA MEJORA EN EL INMUEBLE ANTES SEÑALADO.- Calificada de legal.- contestó: Si, lo impermeabilizó, cambio las puertas del garage, puso puertas de herrería, pintó con la casa de blanco con vistas cafés y puso plantitas decorativas en patios y frente de la casa. A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CÓMO UTILIZA DICHO INMUEBLE EL HOY ACTOR.- Calificada de legal.- contestó: Si, como casa habitación, ahí vive el con su familia. A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUÉ CONCEPTO ESTÁ POSEYENDO EL INMUEBLE ANTES SEÑALADO.- Calificada de legal.- contestó: Si, como dueño y propietario del lugar. A LA DECIMA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] DESDE LA FECHA EN QUE ENTRO A

POSEER EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA HASTA EL DÍA DE HOY SIEMPRE LO HA POSEÍDO.- Calificada de legal.- contestó: Si, siempre ha estado ahí, nunca ha tenido problemas con ningún vecino respecto a la posesión del terreno y todos los vecinos lo reconocen como el dueño. A LA RAZÓN DE SU DICHO.- Que sabe y le consta lo declarado porque yo estaba ahí el día que hicieron el contrato porque fue el cumpleaños de [REDACTED], conozco la casa también"; 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 QUÉ RELACIÓN EXISTIÓ ENTRE EL SEÑOR [REDACTED] Y EL SEÑOR [REDACTED] [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO QUE LA DESCRIBA.- Calificada de legal.- contestó: Si, el señor [REDACTED] le vendió una propiedad al señor [REDACTED], se encuentra ubicada en Valle Dorado, se encuentra en el lote [REDACTED] [REDACTED], es en el Fraccionamiento de esta Ciudad. A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUÉ FECHA SE REALIZÓ EL CONTRATO ANTES SEÑALADO Y CUÁL FUE EL MONTO DE LA OPERACIÓN.- Calificada de legal.- contestó: Si, fue el doce de julio del año 2007, se pagaron 650,000 pesos, y los cuales se pagaron en varios pagos y tiene una superficie [REDACTED] metros cuadrados. A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO ENTRO A POSEER EL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA EL SEÑOR [REDACTED].- Calificada de legal.- contestó: Si desde el momento en que se celebró el contrato de compraventa, que fue el día doce de julio del año 2007, hasta que se lo vendió al señor [REDACTED]. A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUÉ CONCEPTO POSEYÓ EL INMUEBLE EL SEÑOR [REDACTED] Y SI REALIZO ALGUNAS MEJORAS EN EL MISMO.- Calificada de legal.- contestó: Si, como propietario, y las mejoras que le hizo fue que la pintó. A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUÉ RELACIÓN EXISTIÓ ENTRE EL SEÑOR [REDACTED] Y EL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO QUE LA

DESCRIBA.- Calificada de legal.- contestó: Si, huerca le vendió a [REDACTED] una casa que viene siendo esta misma, ubicada en [REDACTED]

[REDACTED] de esta Ciudad. A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUÉ FECHA SE REALIZÓ LA COMPRAVENTA ANTES SEÑALADA.- Calificada de legal.- contestó: Si,

esa fue el diez de octubre del año dos mil once, fue en forma escrita. A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUÁL FUE EL PRECIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ANTES SEÑALADA.-

Calificada de legal.- contestó: Si, ese fue de setecientos mil pesos y se pagó en ese momento en efectivo. A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE APROXIMADAMENTE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE QUE POSEE EL SEÑOR [REDACTED].- Calificada de

legal.- contestó: Si, trescientos metros cuadrados. A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO ENTRO A POSEER EL INMUEBLE EL SEÑOR [REDACTED].- Calificada de

legal.- contestó: Si, el mismo día que celebraron el contrato de compraventa, diez de octubre del año dos mil once. A LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED]

[REDACTED] HA REALIZADO UNA MEJORA EN EL INMUEBLE ANTES SEÑALADO.- Calificada de legal.- contestó: Si, la impermeabilizó, la pintó, le cambio las puertas del garage, las puso de herrería, y le sembró plantas. A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL

TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CÓMO UTILIZA DICHO INMUEBLE EL HOY ACTOR.- Calificada de legal.- contestó: Si, como vivienda, ahí vive con su familia. A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI

SABE Y LE CONSTA EN QUÉ CONCEPTO ESTÁ POSEYENDO EL INMUEBLE ANTES SEÑALADO.- Calificada de legal.- contestó: Si, como dueño y propietario del lugar. A LA DECIMA TERCERA.- QUE DIGA EL

TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] [REDACTED] DESDE LA FECHA EN QUE ENTRO A POSEER EL INMUEBLE DE

QUE SE TRATA HASTA EL DÍA DE HOY SIEMPRE LO HA POSEÍDO.- Calificada de legal.- contestó: Si, siempre ha estado ahí, nunca ha tenido problemas con ningún vecino respecto a la posesión del terreno y todos

los vecinos lo reconocen como el dueño. A LA RAZÓN DE SU DICHO.-

Que sabe y le consta lo declarado porque he estado ahí, miré cuando hizo la compraventa y todas las reparaciones y he ido a la casa”; Probanza a la que el Suscrito le otorga valor probatorio pleno no solamente por haber sido uniformes sus declaraciones, ya que coincidieron en lo esencial como en lo incidental, aunado a que de dichas declaraciones y de la razón de su dicho conocen por si mismos los hechos sobre los que rindieron sus testimonios, ya que han estado presentes, y coinciden sus declaraciones con los hechos narrados por el oferente, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículos 285 fracción VII y 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Aunado a lo anterior, con la Prueba Presuncional Legal, contenida en el artículo 798 del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice: **“La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.”**, la cual merece pleno valor probatorio en los términos del artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al efecto se tiene que la Parte Actora en su escrito inicial de demanda, manifiesto lo siguiente:

*“6.- Desde el momento en que el suscrito adquirí el inmueble antes mencionado en el hecho anterior me fue entregada la posesión física y jurídica del mismo y empecé a poseerlo en concepto de propietario y comencé a hacerle mejoras a la casa que se encuentra en el inmueble y que como se menciona en el hecho tres está compuesta de sala, cocina, comedor, dos recámaras, dos baños completos y cochera para dos carros, de una sola planta, primero la impermeabilice, posteriormente la pinte y cambie la puerta de la cochera y puse una de herrería que es de aproximadamente tres metros de*

*aura, en la cual caben dos carros, también sembré plantas decorativas en el patio y entrada de la casa, haciendo notar que actualmente habito la vivienda en compañía de mi familia.”*

*“7.- Por otra parte, dicha posesión ha sido con los siguientes atributos: PACIFICA ya que como dije anteriormente lo obtuve a través de un contrato traslativo de dominio sin que nadie se opusiera y lo adquirí sin violencia; CONTINUA ya que nunca se me ha privado de la posesión del inmueble ni se me ha demandado, ni se ha reconocido la propiedad del mismo en otra persona; PUBLICA toda vez que mi posesión es conocida por todos y no ha sido clandestina ni oculta.”*

*“8.- Por razones que ignoro actualmente la fracción de terreno que pretendo prescribir se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo Partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha [REDACTED] [REDACTED] a nombre del señor [REDACTED], como lo acredito con el original del certificado de inscripción expedido por el mencionado Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, que se anexa como documento base de mi acción.”*

*“9.- En los términos del artículo 1143 del Código Civil del Estado de Baja California vengo manifestar bajo protesta de decir verdad que no conozco a propietario diferente al que aparece en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada Baja California.”*

*“10.- Ahora bien, toda vez que mi causahabiente el señor [REDACTED] [REDACTED] y el suscrito hemos poseído el inmueble antes descrito por más de 17 años en*

*concepto de propietarios, con los atributos señalados en los hechos anteriores, de acuerdo a la ley han operado efectos prescriptivos a mi favor, por lo que en consecuencia solicito se me declare propietario de la misma.”*

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con los medios de convicción antes aludidos, así como con la Prueba Presuncional Legal, contenida en el artículo 792 del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice: **“El poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.”**, la cual merece pleno valor probatorio en los términos del artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la Parte Actora acreditó, que su causante entro a poseer de buena fe con fecha doce de junio del año dos mil siete, el inmueble materia del presente Juicio, asimismo acredito que el propio actor entró a poseer el inmueble de buena fe con fecha diez de octubre de dos mil once, posesiones que se adquirieron sin violencia, que no fueron interrumpidas 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, 818 y 1136 del Código Civil para el Estado de Baja California, las mismas gozan de las cualidades de pacífica, continua y pública, posesiones que en su conjunto ostentan ya diecisiete años al momento de presentar el escrito inicial de demanda, término que se le reconoce a la Parte Actora, 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 propietario del bien inmueble identificado como Lote fracción [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED]

metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: -Al Norte [REDACTED] con Derecho a Vía; -Al Sur [REDACTED] con [REDACTED]; -Al Este [REDACTED] con [REDACTED]; Al Oeste [REDACTED] con [REDACTED]; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, [REDACTED], bajo contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED], por lo que se condena a la Parte Demandada, Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, proceda a la cancelación de la partida anteriormente señalada, e inscriba la presente Resolución, misma que servirá como Título de Propiedad al promovente, sin cancelar la inscripción de 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 75 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.

Lo antes expuesto es así, no obstante que la Parte Demandada, Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, oportunamente haya dado contestación a la demanda, ya que no opuso excepción o defensa alguna tendiente a desvirtuar la procedencia de la acción ejercitada.

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

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

**Resuelve.**

**Primero.-** La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED], y la Parte Demandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad**, ha quedado debidamente acreditada en autos, no así la de la Parte Demandada, [REDACTED], por no haber comparecido a Juicio, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Ordinaria Civil, al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

**Segundo.-** La Parte Actora, [REDACTED], acredito su acción, la Parte Demandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad**, no opuso excepciones y la Parte Demandada, [REDACTED], no contestó la demanda, en consecuencia.

**Tercero.-** Se declara que por virtud de la prescripción positiva operada en favor de la Parte Actora, [REDACTED], este se ha convertido en propietario del bien inmueble identificado como:

**Lote fracción [REDACTED]**  
**[REDACTED] de esta Ciudad, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:**

- Al Norte [REDACTED] con [REDACTED];
- Al Sur [REDACTED] con [REDACTED];
- Al Este [REDACTED] con [REDACTED];
- Al Oeste [REDACTED] con [REDACTED].

Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, [REDACTED], bajo contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED].

**Cuarto.-** Se condena a la Parte Demandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad**, proceda a la cancelación de la partida anteriormente señalada, sin cancelar la inscripción de gravámenes y anotaciones existentes sobre el mismo, así mismo inscriba la presente Resolución, misma que servirá como Título de Propiedad al promovente, sin cancelar la inscripción de 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 75 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.

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

**Notifíquese Personalmente.**

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el C. Juez Primero de lo Civil, del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, **Licenciado Jesús Reynoso González**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Claudia María López Bustamante**, quien autoriza y da fe, con fundamento en los artículos ■ fracción I, III, ■, ■ 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 100/2025-C.** ■■■■■ )

**En el número 14,014 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 12 de Junio del año 2025 se hizo la publicación de Ley. Conste.**