

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

Vistos para dictar Sentencia Definitiva dentro de los autos del Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, bajo Expediente Número 672/2021-A, y.

Resultando.

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

A).- Del [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED] la Prescripción Positiva de MALA FE a mi favor del Lote [REDACTED] del Poblado [REDACTED], Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados; inscrito ante el registro Público de la Propiedad y de comercio bajo la Inscripción [REDACTED] Sección Títulos Traslativos de Dominio (Tomo I), de fecha [REDACTED]; relacionada con la Partida [REDACTED] Sección Civil de fecha [REDACTED], y en consecuencia, la declaración de ser legítimo propietario del inmueble antes descrito.

B) del REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO de esta Ciudad, la Cancelación de la Inscripción obrante en la bajo la Inscripción [REDACTED] Sección Títulos Traslativos de Dominio (Tomo I) de fecha [REDACTED]; relacionada con la Partida [REDACTED] Sección Civil de fecha [REDACTED] y solicito se haga la inscripción a favor del Suscrito como ÚNICO PROPIETARIO de del Lote

██████████ del Poblado ██████████, Municipio de Ensenada Baja California.

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

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos por economía procesal, fundó su demanda en derecho acompañando a la misma las documentales que obran visibles de la foja 7 a la 11 a la de autos.- Por auto de fecha dieciocho de octubre del año dos mil veintiuno, se tuvo al C. ██████████ demandado en la vía y formas propuestas, a ██████████ ██████████), al C. ██████████ ██████████ y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, asimismo se ordenó el emplazamiento a los Codemandados en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha veintiséis de octubre del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Codemandada Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha nueve de noviembre del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo el emplazamiento al codemandado ██████████ ██████████), en los términos de ley.- Por auto de fecha ocho de diciembre del año dos mil veintiuno, se tuvo al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California y al ██████████ ██████████), produciendo contestación de la demanda instaurada en contra de sus representadas, oponiendo sus excepciones y defensas, asimismo se le tuvo por precluido el derecho a la Parte Actora para que pueda exhibir nuevos documentos, ni lleve a cabo ampliación de su demanda, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha cuatro de abril del año dos mil veintidós, se ordenó el emplazamiento al tercero llamado a juicio, en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha primero de diciembre del año dos mil veintidós, tuvo verificativo el emplazamiento al tercero llamado a

juicio [REDACTED], en los términos de ley.- Por auto de fecha diecinueve de enero del año dos mil veintitrés, se declaró confeso al tercero llamado a juicio [REDACTED], y las subsecuentes notificaciones se les efectuaran por Boletín Judicial, asimismo, se declaró abierto el periodo de ofrecimiento de pruebas otorgándole a las partes un término común de diez días, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha trece de febrero del año dos mil veintitrés, se tuvo al abogado patrono de la parte actora ofreciendo pruebas de parte de su representada.- Por auto de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintitrés, se tuvo al codemandado [REDACTED], ofreciendo pruebas de su parte.- Por auto de fecha nueve de mayo del año dos mil veintitrés, se declaró cerrado el periodo de ofrecimiento de pruebas y se procedió a resolver sobre las pruebas ofrecidas por las partes, eligiéndose para su desahogo la forma escrita, señalándose día y hora para el desahogo de las mismas.- Mediante audiencia de fecha cuatro de septiembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la Prueba Confesional a cargo de la Codemandada [REDACTED], así como la Confesional y Declaración de Parte a cargo de la parte actora [REDACTED], y la Testimonial a cargo de [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprende.- Por auto de fecha tres de noviembre del año dos mil veintitrés, se señaló fecha para la continuación de la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.- Mediante audiencia de fecha siete de febrero del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el desahogo de la continuación de la audiencia de ley en su fase de alegatos, con los resultados que de la misma se desprende y se citó a las partes para oír sentencia definitiva que en derecho proceda, la cual es dictada conforme al siguiente.

Considerando.

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1º fracción II, 2º fracción II, 5º fracción III y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como los

artículos 144, 145, 146, 157 fracción III y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

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

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

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

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

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

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

El primer elemento de la acción de prescripción ejercitada,

consistente en que el bien inmueble que se pretende adquirir por prescripción positiva o usucapión, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, [REDACTED], [REDACTED], quedó plenamente demostrado en el presente Juicio, con la Prueba Documental Pública consistente en Certificado de Inscripción expedido con fecha diez de marzo del año dos mil veinte, por la C. Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, Licenciada [REDACTED], la cual obra a foja número 10 y 11 de autos del presente expediente, del cual se desprende que el bien inmueble se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, [REDACTED], [REDACTED], inscrita bajo Folio Real [REDACTED], Memorias Descriptivas inscripción [REDACTED] de Sección Tit. Tras. Dominio (Tomos I) de fecha [REDACTED], así como con la Prueba Documental Privada consistente en el Deslinde del inmueble materia del presente Juicio, elaborado con fecha mayo del año dos mil trece, por el C. Ingeniero [REDACTED], Perito Deslindador número 67, del cual se desprende la superficie, medidas y colindancias del inmueble materia del presente Juicio, el cual obra a foja número 7 de autos del presente expediente, probanzas que merecen pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción III y IV, 322, 323 y 329 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.

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

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

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

"1.- Con fecha 30 de abril del 2000 el Suscrito celebre Contrato Privado de Compraventa con el Sr. [REDACTED], respecto del Lote [REDACTED] del Poblado [REDACTED], Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados; por lo que en esa misma fecha fui llegado al inmueble materia de dicho contrato y puesto en posesión del mismo, luego entonces desde dicha fecha estoy poseyendo el bien inmueble antes referido de mala fe.

No omito mencionar a su Señoría que en ese mismo día 30 de abril del 2000 el Suscrito en mi calidad de comprador y el Sr. [REDACTED] como vendedor realizamos por escrito dicho contrato de referencia ante la presencia de varios testigos entre ellos el Sr. [REDACTED]."

"2.- Precisamente con esa fecha 30 de abril del 2000 el Suscrito entre a poseer en calidad de dueño el inmueble identificado oficialmente como Lote [REDACTED] del Poblado [REDACTED], Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: [REDACTED] mts. Con [REDACTED];

Al Sur: [REDACTED] mts. Con [REDACTED];

Al Este: [REDACTED] mts. Con Lote [REDACTED];

Al Oeste: [REDACTED] mts. Con Lote [REDACTED].

Por lo cual se desprende que desde esta fecha estoy poseyendo en concepto de propietario, de Mala fe, en forma pacífica, Pública y continua del Lote [REDACTED] del Poblado [REDACTED], Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados tal y como se acreditara en el momento procesal oportuno."

"3.- El origen o causa generadora de la posesión del inmueble materia del presente juicio, es el contrato de compraventa de fecha 30 de abril del 2000 donde adquirí del el Sr. [REDACTED] el Lote [REDACTED] del Poblado Francisco arco, Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados, por lo que en esa fecha fui llevado al inmueble de referencia y puesto en posesión del mismo, señalado en su respectivo momento la vendedora, los límites y colindancias del lote; por lo cual desde esa fecha me considero dueño del referido inmueble, mismo que he poseído en forma continua."

"4.- Es así, que en el momento de tomar posesión del inmueble en mención, bajo protesta de decir verdad, dicho inmueble se encontraba cercado, y en posesión de mi Cahusabientes, por lo que, tome posesión de dicho inmueble, realizando diversos arreglos en dicho inmueble en el que

introduce una casa móvil, cerque y plante diversos árboles, al transcurrir del tiempo le hecho infinidad de arreglos al inmueble materia del presente juicio y reparado constantemente los cercos del referido inmueble, por lo cual la posesión es PACIFICA."

"5.- Asimismo, desde que entre en posesión de dicho inmueble, lo hice de conformidad con los vecinos y amigos, quienes saben que el Suscrito soy el dueño de tal inmueble y de actualmente dicho inmueble lo utilizo como estacionamiento, ya que el Suscrito y ni familia, somos dueños del predio colindante, y que constantemente mide realizo mantenimiento y es en dicho inmueble el que utilizo como estacionamiento y recreo para mi familia y amigos, ya que es utilizado para hacer fiestas familiares, carnes asadas, etc., además de que constantemente le doy el mantenimiento a los cercos y hago el aseo correspondiente del inmueble, por lo que ante cualquier persona, turista, residente del lugar, etcetera, tienen conocimiento de mi posesión y mi ostentación como dueño de dicho inmueble. en consecuencia la posesión en ningún momento ha sido clandestina ni oculta, sino al contrario siempre ha sido PUBLICA."

"6.- Desde la fecha en que entre a poseer, mi posesión ha sido CONTINUA e ininterrumpida del inmueble materia del presente juicio, por lo que he ejecutado desde entonces actos materiales de uso, goce y disfrute del inmueble haciendo mejoras y construcciones en el terreno materia del presente juicio; tales como reparar los cercos, plantar árboles de ornato, tejaban, y utilizarlo diariamente como estacionamiento de los carros de mi familia, y visita que llega a nuestra casa, constantemente he realizado las reparaciones necesarias a la construcción existente en dicho inmueble como los son pintarla el cerco y la casa móvil que tengo en dicho inmueble, también instale mangueras para regar las diversas y plantas e infinidad

de actos que demuestran la continuidad de mi posesión."

"7.- De lo anterior, estuvieron presentes y han sido testigos infinidad de personas y en fin, es así como ha sido mi posesión, y al empezar a investigar en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad de Ensenada B.C. me di cuenta que el inmueble antes mencionado se encuentra inscrito a nombre aun de la hoy demanda [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), al contratar a mi abogado me menciono que la única manera de poder arreglar era mediante un juicio, es por eso que me vi en la necesidad de promover el presente, a efecto de que JUDICIALMENTE me sean reconocidos mis derechos como la único y legítimo propietario del Lote [REDACTED] del Poblado [REDACTED], Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie [REDACTED] [REDACTED] metros cuadrados."

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con la Prueba Documental Privada consistente en el Contrato de Compraventa celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con fecha treinta de abril del año dos mil, entre 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 de terreno número 005 de la manzana 41 del Poblado [REDACTED], Municipio de Ensenada, Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados, por la cantidad de \$30,000.00 pesos (treinta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), el cual obra a fojas números 8 a 9 de autos de presente Juicio, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, del cual se desprenden las siguientes cláusulas:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "EL VENDEDOR" vende, cede y transfiere de forma real y definitiva al "COMPRADOR", el lote número 005 manzana número 041 del Poblado [REDACTED], municipio de Ensenada, Baja California, cuya superficie, medidas y colindancias han quedado precisadas en la declaración número I.1. antes mencionada, así como todo cuando de hecho y por derecho le corresponda.

SEGUNDA. - El precio de la operación es la suma de: \$30,000.00 Pesos (Treinta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad a la firma del presente instrumento "EL VENDEDOR" recibe de conformidad por parte del "COMPRADOR" en el domicilio del terreno objeto de la presente operación.

En la inteligencia de que "EL COMPRADOR" pagará los gastos de escrituración, impuesto de adquisición de Inmuebles e Impuesto Sobre la Renta, gastos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, deslindes certificados, certificados de libertad de gravámenes fiscales, avalúos bancarios certificados, así como todos Los gastos administrativos y/o fiscales que se generen con motivo de la formalización de la transmisión de dominio del bien descrito en la declaración número I.1., referida.

TERCERA. - "EL COMPRADOR", se da por recibido a su entera satisfacción de la posesión del bien inmueble que se le enajena.

Documental que fue objetada por la Codemandada Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, en cuanto a que con fundamento en el artículo 381 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, objeta las documentales privadas exhibidas por la parte actora, en cuanto a su validez, alcance y contenido, en mérito de que carecen de fecha cierta y que no existe la certeza respecto de la veracidad del contenido de los mismos y los cuales objeto y no reconozco, objeciones que devienen infundadas e improcedentes, ya que de la documental que se valora por sí sola no acredita la celebración del acto jurídico contenido en el mismo, sino que admiculada con las diversas probanzas aportadas en autos alcanza valor probatorio pleno para efectos de acreditar la causa generadora de su posesión invocada por la actora.

Así como con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Codemandada [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha cuatro de septiembre del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que dicha parte fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales por el Suscrito, que se contienen en el pliego de posiciones que obra a fojas números 148 de autos, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citado y apercibido para tal efecto, la cual merece pleno

valor probatorio en los términos del artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así mismo, con la Prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED], [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha cuatro de septiembre del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que ambos testigos fueron uniformes y contestes, al manifestar el primero de ellos, en relación al interrogatorio verbal y directo de preguntas formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contesto: "A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QSI EL HOY ACTOR HA TENIDO ALGÚN TIPO DE RELACIÓN CONTRACTUAL CO EL DEMANDADO [REDACTED]. Se califica. Respuesta. Si, se hizo un contrato de compra del terreno, ubicado en la [REDACTED], Lote [REDACTED] la Manzana [REDACTED], en [REDACTED]. A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI DEL CONTRATO QUE REFIERE HICIERON ALGÚN DOCUMENTO. Se califica.- Respuesta. Si, fue un documento de compra y venta del terreno, lo sé porque yo estaba en el lugar cuando lo hicieron, eso fue el día del niño del año dos mil, treinta de abril del dos mil, era de día, como a las doce del día. A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA QUE REFIERE. Se califica. Respuesta. Si se, se que fueron treinta mil pesos, ese dinero se pagó en el mismo rato que hicieron el documento, se lo pagó en efectivo. A LA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO QUE REFIERE FUE PARTE DE LA COMPRA VENTA. Se califica. Respuesta. Se que mide [REDACTED]. A LA QUINTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN POSESIÓN DEL TERRENO MATERIA DE LA COMPRAVENTA. Se califica. Respuesta. el señor [REDACTED], hace como dos días lo ví por última vez en el lugar, desde el año dos mil él se encuentra en posesión. A LA SEXTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI ALGUNA OTRA PERSONA HA ESTADO EN POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE REFIERE. Se califica. Respuesta. No, nadie mas. A LA SEPTIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI EL

HOY ACTOR HA TENIDO DIFICULTADES CON ALGÚN VECINO POR LA POSESIÓN QUE DETENTA. se califica. Respuesta. Que no. A LA OCTAVA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO IDENTIFICAN CON LOS VECINOS AL SEÑOR [REDACTED] RESPECTO AL INMUEBLE QUE REFIERE. Se califica. Respuesta. Como dueño. A LA NOVENA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL HOY ACTOR HA REALIZADO MEJORAS AL INMUEBLE QUE REFIERE. se califica. Respuesta. Siempre está limpiando, regando. A LA DÉCIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CUAL ES EL MOTIVO POR EL QUE EL HOY ACTOR SE ENCUENTRA PROMOVRIENDO EL PRESENTE JUICIO. se califica. Respuesta, Porque el papel que hizo para arreglar los papeles. A LA RAZON DE SU DICHO, el testigo manifestó, que sabe y le consta lo declarado los conozco, ahí vivo en el lugar, soy ahí del pueblo. A CONTINUACIÓN LA PARTE DEMANDADA [REDACTED]

[REDACTED]) POR CONDUCTO DE SU ABOGADO PATRONO PROCEDE A FORMULAR REPREGUNTAS Y PREVIA SU CALIFICACIÓN DE LEGAL MANIFIESTA EL TESTIGO A LA PRIMERA EN RELACIÓN A LA SEGUNDA DIRECTA. QUE DIGA EL TESTIGO COMO ES QUE LE CONSTA QUE FUERON TREINTA MIL PESOS LOS QUE SE PAGARON EL DÍA DE LA COMPRAVENTA. Se califica. Respuesta. Se que se pagó ese importe porque el dinero se contó delante de todos. A LA SEGUNDA EN RELACIÓN A LA SEGUNDA DIRECTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI RECUERDA LA DENOMINACIÓN DE LOS BILLETES QUE SE PAGARON. Se califica. Respuesta. Eran billetes de quinientos. A LA PRIMERA EN RELACIÓN A LA TERCERA DIRECTA. QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE SABE LA SUPERFICIE DEL PREDIO EN CUESTIÓN.- Se califica. Todo el área de ahí tienen mas o menos la misma superficie; y en relación al interrogatorio verbal y directo de repreguntas formuladas por el Abogado Patrono de la contraria, previa su calificación de legal, contesto: "A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QSI EL HOY ACTOR HA TENIDO ALGÚN TIPO DE RELACIÓN CONTRACTUAL CO EL DEMANDADO [REDACTED]. Se califica. Respuesta. [REDACTED] le vendió un terreno, ubicado en la [REDACTED], Lote [REDACTED] la Manzana [REDACTED], en [REDACTED]

██████████. A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI DEL CONTRATO QUE REFIERE HICIERON ALGÚN DOCUMENTO. Se califica.- Respuesta. Si, fue un papel de compra y venta, lo sé porque yo estaba ahí y me pidieron que fuera testigo, eso fue un treinta de abril del año dos mil, fue durante el transcurso del día, ese contrato se hizo ahí mismo en el terreno. A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA QUE REFIERE. Se califica. Respuesta. Si se que fueron treinta mil pesos, ese dinero se pagó en el mismo rato que hicieron el documento, se lo pagó en efectivo, se que se entregaron ahí y se pagó completamente el terreno. A LA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL ES LA SUPERFICIE DEL TERRENO QUE REFIERE FUE PARTE DE LA COMPRA VENTA. Se califica. Respuesta. Se que mide ██████████, lo sé porque todos los terrenos ahí miden lo mismo. A LA QUINTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN POSESIÓN DEL TERRENO MATERIA DE LA COMPRAVENTA. Se califica. Respuesta. el señor ██████████, ya que lo utiliza de estacionamiento. A LA SEXTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI ALGUNA OTRA PERSONA HA ESTADO EN POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE REFIERE. Se califica. Respuesta. No, nadie mas. A LA SEPTIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI EL HOY ACTOR HA TENIDO DIFICULTADES CON ALGÚN VECINO POR LA POSESIÓN QUE DETENTA. se califica. Respuesta. Que no. A LA OCTAVA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO IDENTIFICAN CON LOS VECINOS AL SEÑOR ██████████ RESPECTO AL INMUEBLE QUE REFIERE. Se califica. Respuesta. Como dueño. A LA NOVENA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL HOY ACTOR HA REALIZADO MEJORAS AL INMUEBLE QUE REFIERE. se califica. Respuesta. Lo limpia seguido asimismo arregla el cerco, y como hay árboles alrededor, le paga a alguien para que limpie el terreno. A LA DÉCIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CUAL ES EL MOTIVO POR EL QUE EL HOY ACTOR SE ENCUENTRA PROMOVRIENDO EL PRESENTE JUICIO. se califica. Respuesta, Porque el papel que tiene no le sirve, lo tiene que poner a su nombre. A LA RAZON DE SU DICHO, el testigo manifestó, que sabe y le

consta lo declarado porque conozco a los dos señores y conozco el terreno.”; probanza a la que el Suscrito le otorga valor probatorio pleno no solamente por haber sido uniformes sus declaraciones, ya que coincidieron en lo esencial como en lo incidental, aunado a que de dichas declaraciones y de la razón de su dicho conocen por si mismos los hechos sobre los que rindieron sus testimonios, ya que han estado presentes, y coinciden sus declaraciones con los hechos narrador por la oferente, para los efectos de tener por acreditado la causa generadora que invoca la Parte Actora, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 285 fracción VII y 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

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 III del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice:

Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:

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

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

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

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

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

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con los medios de convicción antes aludidos, así 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.

No pasando desapercibido para el suscrito que si bien es cierto, el actor dice que su posesión de mala fe, de los documentos valorados en líneas anteriores se desprende que su posesión es de buena fe ya que exhibió el contrato que ya fue valorado.

Por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la Parte Actora acreditó, que entró 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, posesión que ostenta ya más de veinte 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.

Lo anterior no obstante que la Parte Demandada, [REDACTED]

[REDACTED]

), al haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, haya opuesto como excepciones y defensas de su parte, en primer lugar, la denominada “*FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.*”, en los siguientes términos:

“Se opone como excepción y defensa, la falta de acción y derecho derivada del artículo 2098 del Código Civil del Estado de Baja California, consistente en la inexistencia de derecho alguno para poseer el predio materia de juicio.

Época: Décima Época

Registro: 160236

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Libro VI, Marzo de 2012, Tomo 2

Materias(s): Civil

Tesis: VI.1o.C.153 C (9a.)

página 1125

DEMANDA. LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA SON UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE EL JUEZ NATURAL DEBE ANALIZAR DE OFICIO, PREVIO AL ESTUDIO DE FONDO, MÁXIME CUANDO SE OPONE LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

De los artículos 98, 99, 105, 203 y 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, que se refieren a los presupuestos procesales que debe cumplir una demanda, se advierte que la expresión de los hechos en los que se funda la pretensión se trata de un presupuesto procesal no subsanable que debe ser estudiado de oficio en sentencia, previo al análisis del fondo del asunto con base en las acciones y excepciones hechas valer, ya que la admisión de la demanda propuesta no releva del análisis de los

presupuestos procesales, previo al estudio de la cuestión de fondo, ya que no implica tener por reconocidos los hechos en que se sustente la acción, por ser un presupuesto procesal. Máxime en aquellos casos en que se oponga como excepción la de oscuridad e imprecisión de la demanda, ya que en caso de no cumplirse el referido presupuesto procesal (expresión de hechos en que se funda la pretensión), debe declararse la improcedencia de la acción, con fundamento en el artículo 355 del mencionado ordenamiento.

Época: Novena Época

Registro digital: 204358

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo II, Septiembre de 1995

Materias(s): Común

Tesis: VI.2o. J/26

Página 381

ACCION. NECESIDAD DE PRECISAR LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA.

Los actores de un juicio, al ejercitar determinada acción y reclamar alguna pretensión de los demandados, están obligados a precisar los hechos en que se fundan, a fin de que tales demandados puedan preparar sus defensas y excepciones, así como aportar las pruebas consiguientes para destruir los aludidos hechos; de no proceder en los términos indicados, aun cuando en el curso del procedimiento lleguen a comprobarse hechos no expuestos en la demanda, no puede fundarse una sentencia en ellos, por no haber sido materia de la litis planteada."

██████████, se ha convertido en propietario del bien inmueble identificado como Lote ██████████ de la Colonia Poblado ██████████ del Municipio de Ensenada, Baja California, con una superficie ██████████ metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte ██████████ metros con el ██████████; Al Sur ██████████ metros con ██████████; Al Este ██████████ metros con ██████████; Al Oeste ██████████ metros con ██████████; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, ██████████ ██████████), bajo Folio Real ██████████, Memorias Descriptivas inscripción ██████████ de Sección Tit. Tras. Dominio (Tomos I) de fecha ██████████, por lo que se ordena al C. Registrador 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, 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.

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

Resuelve.

Primero.- La personalidad de la Parte Actora, ██████████ ██████████, y de la Parte Demandada, ██████████ ██████████

[REDACTED] y **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California** han quedado debidamente acreditadas en autos, no así la de la codemandada y [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 los elementos constitutivos de su acción, la Parte Demandada, [REDACTED] no logro excepcionarse, el codemandado **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, no opuso excepciones y el codemandado [REDACTED] no contestó la demanda, en consecuencia.

Tercero.- Se declara que la Parte Actora, [REDACTED], se ha convertido en propietario del bien inmueble identificado

Lote [REDACTED] de la Colonia Poblado [REDACTED] del Municipio de Ensenada, Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte [REDACTED] metros con el [REDACTED];

Al Sur [REDACTED] metros con [REDACTED];

Al Este [REDACTED] metros con [REDACTED];

Al Oeste [REDACTED] metros 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 Folio Real [REDACTED], Memorias Descriptivas inscripción [REDACTED] de Sección Tit. Tras. Dominio (Tomos I) de fecha [REDACTED], por lo que se ordena al C. Registrador 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, 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.

Cuatro.- 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 Provisional, **Licenciada Greisi Dinora Cuevas Sánchez**, 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 672/2021-A. ■

En el número 14,989 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 8 de Mayo del año 2025 se hizo la publicación de Ley. Conste.