

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.

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

Vistos para dictar Sentencia Definitiva dentro de los autos del Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED] en contra de la [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, bajo Expediente Número 865/2021-C, y.

Resultando.

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

1.- De [REDACTED], demando:

a).- La Declaración Judicial respecto a la actualización de la prescripción positiva a favor de la suscrita, y por consecuencia se me declare propietaria por prescripción respecto del inmueble identificado como lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de esta ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED] m2 (metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE	[REDACTED]	CON [REDACTED]
AL SUR	[REDACTED] MTS.	CON [REDACTED]
AL ESTE	[REDACTED] MTS.	CON [REDACTED]

AL OESTE	██████ MTS.	CON ██████████
----------	-------------	----------------

Y Cuenta con el siguiente cuadro de construcción, con proyección de coordenadas Universal Transversal de Mercator (U.T.M.) de acuerdo al levantamiento topográfico elaborado por el Ing. ██████████

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST.	PV				Y	X
				1	████████	████████
1	2	████████	██████	2	████████	████████
2	3	████████	██████	3	████████	████████
3	4	████████	██████	4	████████	████████
4	5	████████	██████	5	████████	████████
5	6	████████	██████	6	████████	████████
6	1	████████	██████	1	████████	████████
SUPERFICIE = ████████ m2						

b).- El pago de gastos y costas que se originen del presente juicio.

2.- De la persona moral ██████████, demando:

a).- La Declaración Judicial respecto a la actualización de la prescripción positiva a favor de la suscrita, y por consecuencia se me declare propietaria por prescripción respecto del inmueble identificado como lote ██████████ de la manzana ██████████, de esta ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de ██████████ m2 (metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE	████████	CON ██████████
AL SUR	██████ MTS.	CON ████████
AL ESTE	██████ MTS.	CON ██████████
AL OESTE	██████ MTS.	CON ██████████

--	--	--

Y Cuenta con el siguiente cuadro de construcción, con proyección de coordenadas Universal Transversal de Mercator (U.T.M.) de acuerdo al levantamiento topográfico elaborado por el Ing. [REDACTED]

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST.	PV				Y	X
				1	[REDACTED]	[REDACTED]
1	2	[REDACTED]	[REDACTED]	2	[REDACTED]	[REDACTED]
2	3	[REDACTED]	[REDACTED]	3	[REDACTED]	[REDACTED]
3	4	[REDACTED]	[REDACTED]	4	[REDACTED]	[REDACTED]
4	5	[REDACTED]	[REDACTED]	5	[REDACTED]	[REDACTED]
5	6	[REDACTED]	[REDACTED]	6	[REDACTED]	[REDACTED]
6	1	[REDACTED]	[REDACTED]	1	[REDACTED]	[REDACTED]
SUPERFICIE = [REDACTED] m2						

b).- Como consecuencia de las prestaciones que anteceden y con fundamento a lo establecido por el artículo 10 del Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestro Estado, se sirva decretar la declaración de libertad de la hipoteca inscrita en el Registro Público de la propiedad y de Comercio, bajo partida [REDACTED], de la sección civil, de fecha [REDACTED], en virtud de haberse actualizado la extinción de dicha Hipoteca, hipótesis prevista por la fracción V del artículo [REDACTED] del ídem.

c).- El pago de gastos y costas que se originen del presente juicio.

3.- DEL C. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD DE ENSENADA:

a).- La cancelación de la inscripción bajo partida [REDACTED] y [REDACTED], las dos de la sección civil, de fecha [REDACTED].

b).- Inscriba a nombre de la suscrita [REDACTED] el inmueble a que se refiere la presente demanda, en la partida y libros correspondientes.

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 y acompañó como documentos fundatorios de su acción los que corren agregados a fojas 16 a la 502 de autos.- Por auto de fecha once de enero del año dos mil veintidós, se ordenó turnar lo autos al C. Secretario Actuario adscrito a este H. Juzgado a efecto de que procediera a emplazar a la parte codemandada, para que dentro del término de nueve días produzca contestación a la demanda instaurada en su contra, con el apercibimiento que de no hacerlo dentro del término señalado, se le tendrá por presuntivamente confeso y se continuara con el presente juicio, asimismo para que se le prevenga para que señale domicilio para oír y recibir notificaciones en esta ciudad dentro del término antes señalado, con el apercibimiento que de no hacerlo así las posteriores notificaciones aun la de carácter personal, le surtirán efecto por medio de Boletín Judicial.- Mediante diligencia actuarial de fecha ocho de marzo del año dos mil veintidós, tuvo verificativo el emplazamiento a la Parte Codemandada Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha nueve de marzo del año dos mil veintidós, tuvo verificativo el emplazamiento a la Parte Codemandada [REDACTED], en los términos de ley.- Por auto de fecha veintiocho de marzo del año dos mil veintidós, se tuvo al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad y [REDACTED], dando contestación a la demanda instaurada en contra de su representada en los términos de su escrito.- Mediante diligencia actuarial de fecha dieciséis de mayo del año dos mil veintidós, tuvo verificativo el emplazamiento al codemandado [REDACTED], en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha dieciséis de mayo del año dos mil veintidós, tuvo verificativo el emplazamiento al codemandado [REDACTED], en los términos de ley.- Por auto de fecha diez de junio del año dos mil veintidós, se tuvo a los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], dando contestación a la demanda instaurada en contra de su representada en los términos de su escrito, de las cuales se desprenden que interponen la

conexidad de la causa, por lo que se da vista a la contraria por el termino de tres días para que manifiesten lo que a su derecho conviniera y se suspende el procedimientos hasta que se resuelva.- Por auto de fecha siete de diciembre del año dos mil veintidós, se citó a las partes para dictar la resolución respecto a la excepción de conexidad de la causa.- Mediante resolución de fecha veintiuno de marzo del año dos mil veintitrés, se declaró infundada e improcedente la excepción de conexidad de la causa.- Por auto de fecha diecinueve de abril del año dos mil veintitrés, se tuvo al abogado de la parte actora ofreciendo en tiempo y forma pruebas de su parte.- Por auto de quince de mayo del año dos mil veintitrés, se declaró cerrado el periodo de ofrecimiento de pruebas, y se resolvió sobre la admisión, preparación y desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora, eligiéndose para su desahogo la forma escrita, para lo cual se señaló día y hora hábil.- Con fecha catorce de septiembre del dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la etapa conciliatoria, con los resultados que de la misma se desprende.- Con fecha catorce de septiembre del dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba Confesional a cargo del codemandado [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprende.- Con fecha catorce de septiembre del dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba Confesional a cargo del codemandado [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprende.- Con fecha veinte de septiembre del dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba Confesional a cargo del codemandado [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprende.- Con fecha veinte de septiembre del dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba de Declaración de Parte a cargo del codemandado [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprende.- Con fecha veintisiete de septiembre del dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba de Declaración de Parte a cargo del codemandado [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprende.- Con fecha veintisiete de septiembre del dos mil veintitrés,

tuvo verificativo el desahogo de la prueba de Declaración de Parte a cargo del tercero llamado a juicio [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprende.- Con fecha cuatro de octubre del dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba de testimonial a cargo de [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprende.- Con fecha cuatro de octubre del dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la prueba de testimonial a cargo de [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprende.- Mediante diligencia actuarial de fecha veintiocho de noviembre del año dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la Inspección Judicial con los resultados que de la misma se desprende.- Por auto de fecha doce de enero del dos mil veinticuatro, se abrió el periodo de alegatos por el termino de cinco días comunes.- Por auto de fecha catorce de febrero del año dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que conforme a derecho corresponda, misma que se dicta conforme al siguiente.

Considerando.

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

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

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

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

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

1.- Que el bien que pretende adquirir por prescripción, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte 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], quedó plenamente demostrado en el presente Juicio, con la Prueba Documental Pública consistente en Certificado de Inscripción expedido con fecha diecisiete de septiembre del dos mil veintiuno, por la C. Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Ensenada, Baja California, Licenciada [REDACTED], la cual obra a fojas números 16 y 17 de autos del presente expediente, del cual se desprende que el inmueble materia del presente Juicio se encuentra

inscrito a nombre de la Parte Demandada, [REDACTED], bajo Folio Real [REDACTED], contrato de compraventa partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha [REDACTED], así como la documental Privada que obra a foja 18 de autos, consistente en el Plano del predio motivo de la presente litis, elaborado por el Ingeniero [REDACTED], el cual contiene la superficie y medidas del predio aludido, 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.

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 08 de mayo del año dos mil diez, la suscrita y el codemandado [REDACTED], celebramos contrato de compraventa por la cantidad de \$ 378,352.00 (Trescientos Setenta y Ocho Mil pesos y Dos Centavos), cantidad que fue liquidada en su totalidad al momento de la firma del referido contrato, respecto del bien inmueble materia del presente juicio, propiedad que se identifica como lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de esta ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED] m2 (metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias

AL NORTE	[REDACTED]	CON [REDACTED]
AL SUR	[REDACTED] MTS.	CON [REDACTED]
AL ESTE	[REDACTED] MTS.	CON [REDACTED]
AL OESTE	[REDACTED] MTS.	CON [REDACTED]

"2.- A partir de la fecha 08 de mayo del año dos mil diez, referida en el hecho 1 que antecede, la suscrita habiendo cubierto en su totalidad la cantidad de dinero por motivo de la operación descrita en el hecho anterior, la posesión de dicho inmueble me fue entregada por [REDACTED] y desde ese entonces he realizado verdaderos actos de dominio en virtud de que soy poseedora de buena fe con las cualidades aptas para producir la prescripción positiva tal y como se acredita con documento fundatorio de la acción consistente en el contrato de compraventa fecha 08 de mayo del año dos mil diez."

"3.- Debo precisar que desde que empecé a poseer el

lote [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED], los vecinos del lugar donde se localiza el inmueble descrito, han reconocido a la suscrita [REDACTED] como propietaria del mismo, sin que durante once años y siete meses, que persona alguna se haya opuesto o reclamado mejor derecho para poseer, y en razón de lo anterior he ejercido verdaderos actos de dominio sobre el mismo, por lo que desde la fecha en que inicié mi posesión, comencé a realizar mejoras, tales como limpieza y desmonte, contraté el servicio de retroexcavadoras, camiones para relleno, nivelación y compactación, delimitación perimetral con cerco de malla ciclónica en todos los extremos, todo esto para poder cimentar el predio que nos ocupa; cubriendo siempre los gastos con mi dinero y recursos propios."

"4.- Tal y como quedó precisado en el hecho 3 que antecede, comencé a realizar mejoras al bien inmueble que nos ocupa, y con la ayuda de mi esposo [REDACTED] construí lo que inicialmente sería un muro de contención y a efecto de aprovechar mejor el espacio, decidí convertirlo en una construcción de 98 m² que consta de 0 aproximadamente."

"5.- De igual manera, la construcción cuenta con un baño adjunto de 3m x 6m, aproximadamente, así como un par de escaleras de concreto, se construyó un piso de madera de 3.5m x 10m, en la parte posterior, así como también descansos, escaleras y muros de piedra. Se plantaron palmeras y otras plantas de ornato. A continuación, me permito presentar una tabla de fechas y conceptos de mejoras y contrataciones al terreno motivo de la presente demanda, así como los costos que la suscrita tuvo que cubrir:

Fecha	Concepto	M.N.	USD	Tipo de Cambio (promedio)
mar-16	Preparación/compactación de terreno (trascabo, viajes de tierra, Caterpillar, aplanadora, mano de obra, etc)	\$94,417	\$5,500	\$17.16
Abril-Mayo 2016	Cimiento/Fundación (Muro de contención, vigas de acero, través, castillos, zapatos y mano de obra)	\$169,246	\$9,800	\$17.27
Abril-Mayo 2016	Cimbras (maderas, separadores, chiboles, sujetadores y mano de obra)	\$98,439	\$5,700	\$17.27
Junio-Julio 2016	Colados (muros, lozas, pisos y mano de obra)	146600 %	\$8,000	\$18.32
Agosto-Sept. 2016	Electricidad y otros servicios, (iluminación interior y exterior, contactos y mano de obra)	\$56,122	\$3,000	\$18.70
Mayo-Junio 2017	Escaleras, techo del baño (muros y loza)	\$74,582	\$4,100	\$18.19
Oct.-Dic. 2017	Puertas, cancelas, decks y escaleras (incluye puertas metálicas de estructura artística)	\$128,588	\$6,800	\$18.91
Marzo-2018 Presente	jardin-arboles frutales, palmas, etc. (areas verdes)	\$44,160	\$2,300	\$19.22
Julio 2016 a diciembre e 2021	Renta de Casa en [REDACTED] mientras se construye nuestra casa 66 meses (julio 2016 a diciembre 2021) a razon de \$2,500.00 M.N: por mes	\$132,000		
Julio 2016 a diciembre e 2021	Gastos de bodega en E.U. de todos mis muebles y pertenencias por no tener la casa construida y entregada, la cual se acuerdo seria entregada en el verano del 2016. 66 meses (julio 2016 a Diciembre 2021) a razon de \$236 USD por mes		\$15,576	

"6.- La posesión que ejerzo sobre el lote 8, manzana [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad es pacífica en virtud de haberla obtenido sin mediar violencia ni conducta delictiva y haber permanecido con tal cualidad por más de once años siete meses; es continua en virtud de jamás haber sido interrumpida, ni perturbada o controvertida por persona o

autoridad alguna; es pública por ser conocida y ser reconocida por terceros particularmente por los vecinos del lugar como propietaria del inmueble y poseo con ánimo de propietaria pues he realizado sobre el inmueble actos de dominio, habiendo realizado en dicho inmueble los actos, obras y mejoras descritas en los hechos 3, 4 y 5 que anteceden."

"7.- La posesión de la suscrita reúne tanto las cualidades como las condiciones aptas para que se me declare como propietaria por prescripción positiva, por haber poseído el inmueble controvertido con las cualidades enunciadas en los hechos 3, 4 y 5 que anteceden, posesión de la suscrita que se ha extendido en exceso a los cinco años para la procedencia de la prescripción positiva de buena fe, de manera pública, pacífica, continua y en concepto de propietario."

"8.- Contrario a la conducta por la suscrita desplegada, dominando el inmueble controvertido y que se describe en el hecho 1 que antecede, los hoy codemandados ni persona alguna a su nombre o representación, jamás se han presentado ante mi pretendiendo requerirme por la desocupación y entrega del predio que nos ocupa, mucho menos lo han controvertido, actualizándose la institución del abandono en su perjuicio."

"9.- Corolario de lo anterior, es preciso manifestar los antecedentes que dieron origen a la presentación de la demanda que nos ocupa, en los términos precisados en el cuerpo del presente libelo y toda vez que como quedó descrito en el hecho 1 de este escrito inicial de demanda, el contrato de compraventa de fecha 08 de mayo de 2010 el cual celebré con [REDACTED], es precisamente la causa generadora de la posesión de la suscrita, no obstante, resulta necesario describir a Su Señoría los antecedentes que dieron motivo a incoar la demanda en los términos en los que lo hago y para tales

efectos, a continuación, se describen dichos antecedentes:

I. Con fecha 07 de noviembre del año dos mil diecinueve la suscrita presenté demanda por la ACCIÓN DE NULIDAD del contrato de compraventa contenido en Escritura Pública [REDACTED], Volumen [REDACTED] de diciembre de 2014, pasada ante la fe de la C. [REDACTED] Notaria Pública adscrita a la Notaría número 5 de Ensenada, Baja California, el cual se radicó ante el C. Juez Segundo de lo Civil bajo número de expediente 828/2019-C, en virtud de que tuve conocimiento de que el codemandado [REDACTED] realizó en contubernio con [REDACTED] de manera ilegal una segunda venta del lote de terreno [REDACTED] de la manzana [REDACTED], descrito en el hecho 1 de este escrito inicial de demanda, el cual como ya quedó precisado con anterioridad, desde el día 08 de mayo de dos mil diez, es propiedad de la suscrita, en los términos precisados en el referido hecho 1 de la presente demanda.

II. En razón de lo anterior, es preciso manifestar a Su Señoría que el multireferido bien inmueble materia del presente juicio, desde la fecha en que tomé posesión del mismo, la suscrita en ningún momento ha sido perturbada de la posesión que tengo en calidad de propietaria, así como tampoco ninguna persona me ha requerido por la desocupación del bien inmueble que nos ocupa.

III. Tal y como Su Señoría podrá advertir, del legajo de copias certificadas del expediente 828/2019-C que anexo al presente escrito se acompaña, a fojas 134 obra el auto que tiene al codemandado [REDACTED] dando contestación a la demanda referida, de la cual se advierte en la contestación de hecho 1 que dicho codemandado confiesa haber realizado el contrato de compraventa descrita en el hecho 1 de esta demanda de prescripción positiva, lo cual establece fecha cierta del acto, así como la fecha en que fue entregada a la suscrita, la posesión del multicitado bien conocido como lote 8, manzana 2, del Fraccionamiento de Carmen de esta Ciudad de

Ensenada.

En razón de lo anterior y de acuerdo a lo establecido por la Fracción III del artículo 396 del código de Procedimientos Civiles vigente en nuestro Estado, me permito recoger LA CONFESIÓN JUDICIAL toda vez que hace prueba plena en una interpretación a simili.

IV. Asimismo, me permito señalar que a fojas 173 del expediente 828/2019-C, descrito en el antecedente III que antecede, obra el auto de fecha diecisiete de agosto de dos mil veinte, el cual tiene al codemandado [REDACTED], dando contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra por la suscrita.

V. De igual manera a fojas 173 del expediente 828/2019-C, descrito en el antecedente III, obra el auto de fecha diecisiete de agosto de dos mil veinte, el cual previene a la persona moral codemandada [REDACTED] por conducto de sus apoderados legales los C.C. LICs. [REDACTED], a efecto de que exhibieran diversas copias de traslado y con ello, poder correr traslado de la demanda incidental que pretendió, sin embargo, transcurrió el término concedido en el referido auto sin que dicha prevención impuesta se haya solventado la persona moral, situación que provocó como consecuencia que no se le tuviera por presentado el incidente de su pretensión.

VI. No obstante que, se tuyo a la persona moral codemandada [REDACTED], por no interpuesto el incidente referido en el antecedente V, de la contestación obrante a fojas 167 se advierte en el hecho 2 codemandada de marras, manifestó que mediante escritura Pública ***** *4,802 del libro 2,313 de fecha 29 de junio de 2018, pasada ante la fe del c. Notario Público número 24 de la ciudad de México, la moral codemandada [REDACTED], en su calidad de cedente,

celebró con [REDACTED]

[REDACTED] con carácter de cesionario un contrato de cesión de créditos y entre los diversos créditos cedidos, se encuentra el crédito simple con interés y garantía hipotecaria otorgado al codemandado [REDACTED], el cual de manera temeraria OMITIÓ manifestar en su contestación dada a la demanda interpuesta por la suscrita en su contra manifestar que el bien inmueble materia del presente juicio, el mismo día que "adquirió" el bien inmueble de marras, estableció la hipoteca descrita con anterioridad. Dicha contestación obra a fojas 157 de los autos del expediente 828/2019-C, de la cual a la presente se anexan copias certificadas de dichos autos.

VII.- En razón de lo anterior, por auto de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintiuno, se ordenó el llamamiento a juicio de la moral [REDACTED]

[REDACTED], misma que dentro del término concedido para contestar la demanda instaurada por la suscrita, manifestó que efectivamente era el nuevo titular del crédito a favor del codemandado [REDACTED].

VIII. A su vez, la moral [REDACTED]

[REDACTED] manifestó en la contestación de la demanda interpuesta por la suscrita, que según expediente judicial número 771/2016, radicado ante el juzgado Tercero de lo Civil de este partido judicial, la moral [REDACTED]

[REDACTED], promovió juicio especial hipotecario en contra del codemandado [REDACTED], el cual mediante sentencia definitiva fue vencido en juicio por lo que el referido codemandado presentó recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada en autos y que a su vez, el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, confirmó la sentencia dictada por el C. Juez Tercero de lo Civil de este partido Judicial, tal y como se advierte de las copias certificadas

del juicio 828/2019-C interpuesto por la suscrita y que anexo al presente escrito se anexan.

IX. Asimismo, la moral [REDACTED]

[REDACTED], al dar contestación de la demanda a que me refiero en el antecedente anterior manifestó que dicha institución bancaria que mediante ejecución de sentencia se adjudicó el bien inmueble hoy materia del presente juicio a través de remate judicial."

"10.- Tal y como se desprende del certificado de inscripción bajo DE Partida [REDACTED], la sección civil, de fecha [REDACTED], expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, se encuentra inscrita la hipoteca que garantiza el crédito a favor de [REDACTED], no obstante que como quedó precisado en el antecedente marcado con el número IX, la moral [REDACTED], se adjudicó el bien inmueble que nos ocupa conocido como lote [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], de esta ciudad de Ensenada, Baja California, actualizándose el supuesto previsto por la fracción V del artículo [REDACTED] del Código Civil vigente en nuestro Estado.

En el mismo orden de ideas, la referida institución bancaria, al haberse adjudicado el multicitado bien inmueble, de acuerdo con lo dispuesto por el ARTÍCULO 2199 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN NUESTRO ESTADO, solicito a Su Señoría se sirva ordenar la cancelación de la inscripción de la hipoteca, en virtud de que la moral [REDACTED]

[REDACTED] reúne tanto la calidad de propietario como de titular del derecho real de garantía denominado hipoteca, y por ende, me permito solicitar a Su Señoría, se sirva decretar LA ACCIÓN NEGATORIA prevista por el artículo 10 del código adjetivo de nuestra localidad, para los efectos de

que declare la libertad del gravamen y por consecuencia se retire dicha anotación registral consistente en el certificado de inscripción bajo partida [REDACTED], de la sección civil, de fecha [REDACTED], expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio."

"11.- Es por lo anteriormente narrado, que hoy me encuentro precisada a presentar la presente demanda en contra de la persona o nombre de quien el predio controvertido se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en esta ciudad, quienes resultan ser [REDACTED], la moral [REDACTED] y REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, cuya prescripción reclamo, a efecto de que su señoría al dictar sentencia definitiva tenga por demostrados todos y cada uno de los elementos constitutivos de la acción que se plantea, declarándome propietaria por prescripción del inmueble materia del presente juicio.

En mérito a lo antes expuesto, me permito solicitar a su Señoría, se sirva LLAMAR A JUICIO A [REDACTED], con domicilio ubicado en Calle [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, a efecto de que la sentencia que se llegue a dictar, le sea oponible, lo cual implica la necesidad de respetar el debido proceso y principio de contradicción, lo que conlleva a concluir que conforme a derecho deba ser llamada a juicio a efecto de no lesionar los derechos que pudieran asistirle, motivo por el cual y con fundamento en los artículos 55 y 261, 274 y 275 del Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestro Estado, turnando los autos al C. Lic. actuario adscrito a ese H. Juzgado para tales efectos."

Al efecto se tiene que la Parte Actora ofreció la Prueba

Documental Privada consistente en el Contrato de Compra-Venta celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, de fecha ocho de mayo del año dos mil diez, entre el C. [REDACTED], en su carácter de vendedor, y la C. [REDACTED], en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble identificado como Lote [REDACTED], de la Manzana Número [REDACTED], de este Municipio de Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden, por la cantidad de \$378,352.00 M.N. (trescientos setenta y ocho mil trescientos cincuenta y dos pesos 00/100 Moneda Nacional), cuya copia certificada obra a fojas números 49 a 50 de autos del primer tomo del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, del cual se desprenden las siguientes cláusulas:

CLAUSULAS

PRIMERA.- EL VENDEDOR asigna en este acto y se obliga a vender a LA COMPRADORA, quien se obliga a comprar el terreno ubicado en el lote [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En [REDACTED] m, en línea quebrada [REDACTED]

AL SUR: En [REDACTED] m. con [REDACTED] de la [REDACTED].

AL ESTE: En [REDACTED] m. con [REDACTED].

AL OESTE: En [REDACTED]. con Frac. [REDACTED].

Con una superficie de [REDACTED].

SEGUNDA.- Se establece como contraprestación por la operación definitiva de compraventa el pago de \$378,352.00 (TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) los cuales LA COMPRADORA liquida a la firma del presente contrato la totalidad del monto, recibiendo el Comprador de conformidad y a su entera satisfacción.

TERCERA.- Conviene las partes en que esta operación se promesa de compraventa se llevara a efecto siempre y cuando se lleve a cabo la edificación de una casa habitación misma que será construida por el promitente vendedor, por lo que el promitente comprador otorga su consentimiento para que el Promitente vendedor gestione ante las instituciones financieras que apoyan la vivienda para la obtención de créditos, por lo que la promitente compradora se compromete a proporcionar la documentación necesaria para la obtención de dicho crédito. La casa se estima construir a aproximadamente de 160 m2. De construcción y su precio será de acuerdo al valor del avalúo del tipo FOVI.

CUARTA.- Promitente Compradora deberá cubrir todos los gastos de

escrituración cuando esta se lleve a cabo así como la parte proporcional de la pavimentación.

QUINTA.- El promitente Vendedor se obliga a reparar todos los daños que por vicios ocultos llegara a tener el inmueble objeto de la presente compraventa por el plazo que señala el artículo 82 de la Ley Federal de protección al consumidor, contando a partir de la fecha de recepción de dicho inmueble.

SEXTA.- En caso de rescisión del presente contrato, las partes se someten a lo dispuesto por el artículos 70 de la Ley federal de protección al consumidor, por lo que las partes deberán sustituirse mutuamente las prestaciones que se hubieran hecho.

SEPTIMA.- Las partes señalan como domicilio para efecto de este contrato los siguientes:

EL PROMITENTE VENDEDOR con domicilio calle [REDACTED], Baja California. LA PROMITENTE COMPRADORA con domicilio en Ave. [REDACTED], Fracc. [REDACTED], Baja California.

OCTAVA.- Las partes renuncian expresamente a cualquier fuero que por razón de domicilio u otro pudiera corresponderles, sometiéndose al procedimiento conciliatorio que establece la Ley Federal de Protección al Consumir y/o a la competencia de los tribunales de la Ciudad de Ensenada B.C., para dirimir todo asunto relativo al presente Contrato firmado en la Ciudad de Ensenada, B.C., el día 08 de Mayo del año 2010.

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

Lo anterior no obstante la objeción hecha valer por la Parte Demandada, [REDACTED]

[REDACTED], Grupo Financiero Banorte, en los siguientes términos:

“no surte efectos ante terceros, por tratarse de un documento de carácter privado, y el cual además carece de certeza y fecha cierta (carece de certeza jurídica) al no haber sido registrado ante oficina del Registro Público de la Propiedad y del comercio, ni haber sido ratificado ante notario público, ni haber sido exhibido ante autoridad judicial previamente... por lo cual desde este momento y por los motivos aquí antes plasmados se OBJETA en cuanto a su validez y alcance el documento de marra ...”, manifestaciones que resultan parcialmente procedentes, habida cuenta que la acción ejercitada no requiere de un documento que reúna los requisitos legales propios de una transmisión

de dominio, sino que tenga un valor subjetivo, esto es, que provoque la convicción en la actora de que lo adquirió como dueña, y en el caso que nos ocupa, al no haber sido objetado por su suscriptor, trae como consecuencia el reconocimiento expreso del mismo.

Así como la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha catorce de septiembre del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que dicha parte confeso las posiciones números 2, 3, 4 y 5, calificadas de legales por el Suscrito, que se contienen en el pliego de posiciones que obra a fojas números 158 a 159 de autos del tercer tomo del presente expediente, sin embargo, las mismas no se refieren a la adquisición del inmueble por parte de la oferente, ni la supuesta posesión que invoca, y respecto a las posiciones números 6 y 9, la absolvente se concretó a negar las mismas, esto es, no confeso hecho alguno a que alude la oferente, razones por las cuales dicha probanza carece de valor probatorio alguno en los términos de los artículos 285 fracción I, 306, 396 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así mismo, ofreció la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha catorce 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 162 a 163 de autos del tercer tomo del presente expediente, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citada y apercibida para tal efecto, la cual merece pleno valor probatorio para efectos de tener por acreditada la celebración del contrato de compraventa de inmueble materia del presente Juicio entre la oferente y el absolvente, en los términos de los artículos 285 fracción I y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada

[REDACTED]
[REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha

veinte de septiembre del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que dicha parte confeso las posiciones marcadas como números 2 y 3 del pliego de posiciones calificadas de legales por el Suscrito, el cual obra a foja número 167 de autos del tercer tomo de presente expediente, sin embargo, las mismas no se refieren a la adquisición del inmueble por parte de la oferente, ni la supuesta posesión que invoca, razones por las cuales dicha probanza carece de valor probatorio alguno para efectos de acreditar la causa generadora de su posesión invocada por la oferente, en los términos de los artículos 285 fracción I, 306, 396 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

En cuanto a la Prueba de Declaración de Parte a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], de la cual se le tuvo por desistida a la oferente mediante auto dictado dentro de la audiencia celebrada con fecha veinte de septiembre del año dos mil veintitrés, razón por la cual la declarante no hizo aseveración de hecho propio alguno que lo perjudique, y por lo tanto dicha probanza carece de valor probatorio alguno en los términos de los artículos 285 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Respecto a la Prueba de Declaración de Parte a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], de la cual se le tuvo por desistida a la oferente mediante auto dictado dentro de la audiencia celebrada con fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintitrés, razón por la cual la declarante no hizo aseveración de hecho propio alguno que lo perjudique, y por lo tanto dicha probanza carece de valor probatorio alguno en los términos de los artículos 285 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

En cuanto a la Prueba de Declaración de Parte a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], de la cual se le tuvo por desistida a la oferente mediante auto dictado dentro de la audiencia celebrada con fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintitrés, razón por la cual la declarante no hizo aseveración de hecho propio alguno que lo perjudique, y por lo tanto dicha probanza carece de valor probatorio alguno en los términos de los artículos 285 fracción I y 403 del Código

de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así mismo, ofreció la Prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED]

[REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha cuatro de octubre del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que la primera de dichas testigos, en relación al interrogatorio verbal y directo de preguntas formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contestó: *"A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI A PARTE ACTORA [REDACTED] TIENE UNA PROPIEDAD EN ESTA CIUDAD Y EN SU CASO COMO LO SABE, calificada de legal.- contestó:- Si, enfrente de mi casa habia lotes valdios, llenos de hierba y basura y despues llego la actora a vivir a un costado mio, ya que le rento a un primo y despues supe que habia comprado enfrente de mi casa, uno de los lote valdios frente a mi casa, esto fue como en el dos mil dieciséis, no recuerdo la fecha exacta, este lote que ella compro esta en calle [REDACTED], pero no recuerdo el numero, solo se que esta enfrente de mi casa en el fraccionamiento *** ***** en [REDACTED] parte alta, ahi ella empezo a construir y actualmente vive ahi."*; *"A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL PREDIO QUE REFIERE TIENE ALGUN TIPO DE MEJORAS Y EN SU CASO COMO LO SABE.- calificada de legal.- contestó:- Si, pusieron cerco, plantas, jardín, hicieron una construcción grandísima y se que la tiene amueblada porque ahi vive con su esposo, y lo se porque mi ventana de la cocina esta justamente enfrente de su lote, y se que la señora [REDACTED] ha pagado todas las mejoras y los servicios públicos."*; *"A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EXISTE ALGUNA OTRA PERSONA QUE SE OSTENTE COMO PROPIETARIA DEL PREDIO QUE REFIERE.- calificada de legal.- contestó:- Si, se que no ha tenido problemas con nadie, todos los vecinos la conocemos como propietaria de esa casa."*; y *"A LA RAZON DE SU DICHO: Que sabe y le consta lo declarado porque lo he visto ya que como dije anteriormente tengo mi cocina frente a su casa."*; y por lo que hace al segundo de los Testigos anteriormente señalados, en relación al interrogatorio verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su

calificación de legal, contesto: "A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA TIENE UNA PROPIEDAD EN ESTA CIUDAD Y EN SU CASO COMO LO SABE, calificada de legal.- contestó:- Si, se que adquirieron una propiedad justo frente de mi casa donde viven, misma que se encuentra ubicada en calle [REDACTED] [REDACTED], pero no recuerda lote ni manzana, del fraccionamiento *** ***** en [REDACTED] parte alta."; "A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL PREDIO QUE REFIERE TIENE ALGUN TIPO DE MEJORAS Y EN SU CASO COMO LO SABE.- calificada de legal.- contestó:- Cuando yo conocí la propiedad era un terreno valdío, a la fecha rellenaron, limpiaron, lo cercaron, y ahí construyeron su casa, esto fue mas o menos en el año dos mil dieciséis, y se que las mejoras las ha pagado la señora [REDACTED], y se que también paga los servicios públicos ya que es ella quien esta siempre ahí con su esposo."; "A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EXISTE ALGUNA OTRA PERSONA QUE SE OSTENTE COMO PROPIETARIA DEL PREDIO QUE REFIERE.- calificada de legal.- contestó:- Si, no se de nadie, nunca ha tenido problemas con nadie, todos los vecinos la conocemos como la propietaria y se lo compro al señor [REDACTED], pero no se fecha ni cantidad."; y "A LA RAZON DE SU DICHO: Que sabe y le consta lo declarado porque es mi vecina y me toca ver todo lo que pasa en la propiedad."; desprendiéndose que ninguno de dichos testigos manifestó haber presenciado de manera directa cuando la actora adquirió el inmueble materia del presente Juicio, aunado a lo anterior, la actora afirma que entro a poseer el mismo el ocho de mayo del año dos mil diez, y ambos testigos manifiestan que fue en el año dos mil dieciséis, razones por las cuales dicha probanza carece de valor probatorio pleno para efectos de acreditar la causa generadora de su posesión invocada por la actora, así como la fecha en que afirma entro en posesión de mismo, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 285 fracción VII y 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como la Prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED] [REDACTED], desahogada mediante audiencia

celebrada con fecha cuatro de octubre del año dos mil veintitrés, de la cual se desprende que la 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, contesto: "A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA TIENE UNA PROPIEDAD EN ESTA CIUDAD Y EN SU CASO DONDE SE UBICA, calificada de legal.- contestó:- Si en calle [REDACTED], lote [REDACTED] del fraccionamiento *** ***** en [REDACTED] parte alta, y es donde ella vive."; "A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL PREDIO QUE REFIERE TIENE ALGUN TIPO DE MEJORAS Y EN SU CASO COMO LO SABE.- calificada de legal.- contestó:- Como dije anteriormente, hace como diez años le ayude a emparejar el terreno, construyo su casa de material, de bloque, piedra, lo cerco con malla ciclonica y ella paga todos esos arreglos y los servicios públicos como agua, luz."; "A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EXISTE ALGUNA OTRA PERSONA QUE SE OSTENTE COMO PROPIETARIA DEL PREDIO QUE REFIERE.- calificada de legal.- contestó:- Si, se que nadie, ya que todos los vecinos la conocemos como propietaria de esa casa, ella nunca ha tenido problema con nadie sobre su posesion, ella es muy pacifica."; y "A LA RAZON DE SU DICHO: Que sabe y le consta lo declarado porque la conozco desde hace mas de diez años, yo le ayude a emparejar su terreno y la veo seguido ya que es mi vecina."; y por lo que hace al segundo de los Testigos anteriormente señalados, en relación al interrogatorio verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contesto: "A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA PARTE ACTORA TIENE UNA PROPIEDAD EN ESTA CIUDAD Y EN SU CASO DONDE SE UBICA, calificada de legal.- contestó:- Si, la propiedad que conozco se ubica en calle [REDACTED], lote [REDACTED] del fraccionamiento *** ***** en [REDACTED] parte alta."; "A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL PREDIO QUE REFIERE TIENE ALGUN TIPO DE MEJORAS Y EN SU CASO COMO LO SABE.- calificada de legal.- contestó:- Cuando yo conocí la propiedad era un terreno

valdío, esto hace treinta años, y yo empece ver a la parte actora en ese terreno mas o menos desde el año dos mil dieciséis, ya ella vivia ahi, ella hizo una construcción y tenia arboles, incluso cerco el terreno con malla ciclónica, se que tiene luz y agua.”; “A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EXISTE ALGUNA OTRA PERSONA QUE SE OSTENTE COMO PROPIETARIA DEL PREDIO QUE REFIERE.- calificada de legal.- contestó:- Si, se que a nadie mas, y que todos los vecinos la conocemos la propietaria y la conozco con el nombre de [REDACTED] [REDACTED].”; y “A LA RAZON DE SU DICHO: Que sabe y le consta lo declarado porque conozco la propiedad y a la actora desde hace tiempo.”; desprendiéndose que el primero de dichos testigos no manifestó la causa por la cual la actora entro a poseer el inmueble, ni cuando entro a poseer el mismo, sino que solamente refiere que hace diez años le ayudo a emparejar el terreno, que la actora construyo su casa de material, lo cerco, y que ella pago los arreglos, por lo que restándole los diez años que indica dicho testigo a la fecha en que rindió su declaración, da como resultado el año dos mil trece, y no el dos mil diez en que afirma la actora entro a poseer dicho inmueble, y respecto al segundo de dichos testigos, también no manifestó la causa por la cual la actora entro a poseer el inmueble, ni cuando entro a poseer el mismo, sino que empezó a ver a la actora en dicho terreno más o menos desde el año dos mil dieciséis, cuando la actora afirma que entro a poseer el mismo el ocho de mayo del año dos mil diez, razones por las cuales dicha probanza carece de valor probatorio pleno para efectos de acreditar la causa generadora de su posesión invocada por la actora, así como la fecha en que afirma entro en posesión de mismo, 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.

De las probanzas anteriormente valoradas, se desprende que la Parte Actora acredito que con fecha ocho de mayo del año dos mil diez adquirió mediante un contrato de compraventa de la Parte Demandada, [REDACTED], el inmueble materia del presente Juicio, sin embargo, no acredito que haya entrado a poseer en dicha fecha, ya que del contrato fundatorio de la acción no se desprende literalmente que se le

haya otorgado la posesión del mismo, así mismo, del escrito de contestación de demanda de dicho demandado se desprende que negó dicha circunstancia, por otro lado, de la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], anteriormente valorada, se desprende que dicha parte fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales por el Suscrito, contenidas en el pliego de posiciones que obra a fojas números 162 a 163 de autos del tercer tomo del presente expediente, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citada y apercibida para tal efecto, de las cuales las posiciones números 5 y 6 son la únicas que se refieren a que la actora entro a poseer el inmueble materia del presente Juicio en la fecha antes citada, sin embargo, la número 6 no se refiere a hechos propios del absolvente, contraviniendo lo previsto por el artículo 306 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, y por ende, carece de valor probatorio alguno, y en cuanto a la número 5, la cual si refiere que el absolvente le entrego la posesión real y material a la actora en la fecha del contrato fundatorio de la acción, la misma no se encuentra corroborado con otro medio de convicción, inclusive del propio documento fundatorio de la acción, el cual no refiere entrega de posesión alguna a favor de la actora, y por ende, solamente constituye un indicio.

Aunado a lo anterior, las Pruebas Testimoniales ofrecidas por la actora, anteriormente valoradas, no acreditan dicha circunstancia, sino que contradicen a la propia actora, ya que esta afirma que entro a poseer el inmueble materia de presente Juicio el día ocho de mayo del año dos mil diez, y tres de los testigos afirman que fue en el año dos mil dieciséis, y uno en el dos mil trece, por lo que resulta evidente que siendo la confesión ficta antes referida el único indicio de que la actora entro a poseer el inmueble materia del presente Juicio en el fecha que invoca, la cual no fue corroborada por probanza diversa alguna, sino que fue contradicha por otras probanzas ofrecidas por la propia actora, es inconcuso que no acredita la fecha en que supuestamente entro a poseer dicho inmueble, y en consecuencia, tampoco la causa generadora de su posesión, la cual comprende las circunstancias de

tiempo, modo y lugar en que entro a poseer con ánimo de dueño, por lo que al no acreditar la fecha en que entro a poseer no se tiene por acreditada la causa generadora de su posesión, por lo que en base a lo antes expuesto y de acuerdo al artículo 817 del Código Civil para el Estado de Baja California y al artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, la Parte Actora tenía como carga de la prueba de acreditar sus hechos para poder determinar que la posesión que detenta la adquirió y la detenta o disfruta en concepto de dueño, así como su causa generadora, para poder así producir la prescripción positiva a su favor respecto del bien inmueble materia del presente Juicio, lo que no aconteció en el caso que nos ocupa, ya que no acredito los hechos que señala en su escrito inicial de demanda como la causa generadora de su posesión, razón por la cual no se tiene por acreditada la misma, y por ende, tampoco el segundo elemento de la acción en estudio, resultando innecesario entrar al estudio de los diversos elementos de la acción ejercitada, ya que en nada cambiarían el sentido de la presente resolución, ya que aunque acreditara las diversas cualidades requeridas para la procedencia de la acción de prescripción, por no acreditar que entro a poseer el mismo como dueño, en la fecha que dice, por lo que no se configuran la totalidad de los elementos necesarios para la procedencia de la acción ejercitada, por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado se absuelve a la Parte Demandada, de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora, resultando innecesario entrar al estudio de las defensas y excepciones opuestas por los demandados, así como las probanzas ofrecidas de su parte, ya que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución, resultando aplicables al caso que nos ocupa, por analogía las siguientes Tesis Aisladas, así como las siguientes Tesis de Jurisprudencia y Contradicción de Tesis, que a la letra dicen:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 216432

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Mayo de 1993, página 374

Tipo: Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA CONFESIÓN FICTA ES INSUFICIENTE PARA ACREDITAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO TRASLATIVO DE PROPIEDAD DE UN INMUEBLE.

La confesión ficta, resulta por sí sola insuficiente para acreditar plenamente el traspaso en propiedad de un inmueble en razón de que se trata de una confesión tácita por incomparecencia a absolver posiciones, que de manera alguna conlleva a demostrar que se efectuó tal acto, dado que el principio esencial del sistema para la valoración de las pruebas en materia civil, radica en que el juzgador las aprecie en conjunto y atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia a que se refiere el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, reglas que demuestran que esta probanza no puede producir el mismo grado de convicción que un documento privado no objetado ni impugnado de nulo. Motivo por el cual, dicha prueba, sólo debe tenerse como indicio cuando se trata de acreditar la celebración de un contrato traslativo de propiedad y que para constituir prueba plena, debe administrarse con otros elementos que produzcan en el juzgador certeza y seguridad plena sobre el acto de que se trata probar.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 39/92. Juan Manuel Alonso Martínez. 20 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Juan Manuel Hernández Páez.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 228201

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 216

Tipo: Aislada

CONFESIÓN FICTA. NO PRODUCE EFECTO JURÍDICO ALGUNO, SI SE ENCUENTRA CONTRADICHA POR OTRAS PRUEBAS.

Independientemente de que a través de una prueba confesional pudiera considerarse en forma ficta a una determinada persona como el perturbador de un bien que se encuentra en posesión de la actora, lo cierto es que esa presunción carece de valor legal alguno, si se encuentra contradicha por otras pruebas dentro del mismo expediente, tal y como podría ser el hecho de que en la demanda civil y lo expuesto en el interrogatorio de preguntas formulado a los testigos, se señale como perturbador, a una persona diversa de quien se declaró confeso fictamente.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 481/88. Carmen Vidal Palacios. 19 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: José de Jesús Echegaray Cabrera.

Nota: Esta tesis tiene relación con la sustentada en el amparo directo 21/88, promovido por María de los Angeles Díaz Castillo, con fecha 16 de febrero de 1988, bajo el siguiente rubro: CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.

Época: Novena Época

Registro: 188142

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XIV, Diciembre de 2001

Materia(s): Civil

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

Página: 1581

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

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

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

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

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

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

Notas:

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

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

Época: Novena Época
Registro: 162032
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Mayo de 2011
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 125/2010
Página: 101

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora),

siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

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

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

Lo anterior no obstante que haya ofrecido la Documental Pública consistente en la Copias Certificadas del Expediente Número 828/2019, tramitado ante el H. Juzgado Segundo de lo Civil, de este Partido Judicial, respecto al Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], [REDACTED], BBVA Bancomer Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bancomer, y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, la cual obra a fojas 34 a la 501 de autos del Primer Tomo del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, el mismo se refiere a la Acción de Nulidad del Contrato de Compraventa fundatorio de la acción, el cual merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción III, 323 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, sin embargo, del mismo no se desprende resolución alguna que determine la fecha en que supuestamente la actora entro a poseer el inmueble materia del presente Juicio, razón por la cual carece de eficacia probatoria para tal efecto.

Así como la Prueba de Inspección Judicial de fecha veintiocho de noviembre del año dos mil veintitrés, misma que obra a fojas 211 a la 216 del Tomo III de autos en cuanto a que: *“Encontramos en el Ejido [REDACTED], Poblado de [REDACTED] o Delegación*

██████████ (Parte Alta) y Fraccionamiento ██████████, por así indicarlo mapa de la ciudad y el dicho de los ingenieros que me acompañar, quienes asimismo manifiestan, asimismo nos encontramos en el lote ██████████) de la manzana ██████████) del Fraccionamiento ██████████, de esta ciudad, de acuerdo al Plano Oficial que obra en la Dirección de Catastro y control urbano de esta ciudad y bajo clave catastral ██████████ con una superficie de ██████████ metros cuadrados inmuebles que se ubica en la colindancia Oeste de la ██████████ ██████████ en ██████████ ██████████; por lo que acto seguido.- procedo a desahogar respecto a los siguientes términos: “a) la descripción de los datos físicos o tangibles que permitan identificar el inmueble en el cual se practica la presente diligencia, y si este inmueble: i.- Es el mismo que esta inscrito bajo partida ██████████ Sección Civil de fecha 06 de febrero de 2015 ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a nombre del codemandado ██████████ en su calidad de comprador; y II.- Es el inmueble en posesión y concepto de propietario de ██████████ ██████████.; b) La identificación por parte de los peritos que asistan y la descripción del personal actuante respecto de la superficie de terreno; c) La identificación y descripción de la superficie de terreno existente entre el inmueble propiedad de ██████████; d) La descripción, en caso de existir construcciones edificadas en la superficie de terreno existente en el inmueble en posesión de ██████████;” Por lo que hace al inciso s: se tiene que ambos peritos a una sola voz manifiestan: Efectivamente, los datos físicos tangibles si corresponden al lote ocho de la manzana dos del Fraccionamiento ██████████ y si corresponden a la partida ██████████ de la sección civil de fecha seis de febrero del dos mil quince a nombre de ██████████. Por lo que hace al apartado ii; la suscrita hago constar que el lugar encuentro presente quien manifiesta llamarse ██████████ y ██████████ ██████████, quienes se identifican con credencial para votar número ██████████ documentos de los cuales doy fe de tener a la vista y devolver en el acto, quienes manifiestan vivir en el mismo; por lo que hace al inciso b: se tiene que ambos peritos en una sola voz manifiestan: manifestamos que es la señalada y descrita en el inciso a) cuyo contenido pedimos se tenga por reproducido; asimismo la suscrita

hago constar que se observa un inmueble debidamente delimitado en sus cuatro lados, con barda de (block) bloque, piedra, tubo galvanizado y malla ciclónica y con puerta de acceso de la misma y herrería, así como construcciones de herrería; por lo que hace al inciso c); se tiene. Ambos peritos manifiesta que la superficie de terreno existente data o equivale a una cantidad de [REDACTED] metros cuadrados, bajo las siguientes medidas y colindancias al Norte [REDACTED] metros [REDACTED] metros con [REDACTED] de la [REDACTED], al Sur en [REDACTED] metros con lote [REDACTED]); al Este en [REDACTED] metros con [REDACTED] [REDACTED] y al Oeste [REDACTED] metros mas (+) [REDACTED] metros con [REDACTED] y construcciones (ya descritas); por lo que hace al inciso d); por lo que hacía a este punto ambos peritos manifiestan: Se encuentra una área edificada hacía del terreno natural hacia abajo con una edificación de bloque común, y mampostería (piedra y cemento etc) destinada a casa habitación, misma que consta de una recamara, sala, cocina, comedor, baño completo, y preparación de un segundo baño, dicho inmueble cuenta con servicios públicos como energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario, línea telefónica, internet, dentro del mismo se encuentra empotrados en concreto hidráulico una serie de tuberías del fuero para servir como base de una futura tichambre; asimismo la suscrita hago constar que en el interior se observa patio a desnivel con terraza de madera con barandal de cable de acero y poste de madera, se observan palmas de una altura de mas de dos o tres metros; aso como el internet de la casa habitación muebles propios de la casa y de las cuales se anexan diversas fotografías para que formen parte de la presente diligencia..." la cual merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción VI y 412 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, sin embargo, de la misma no se desprende la fecha en que la actora supuestamente entro a poseer el inmueble materia del presente Juicio, razón por la cual carece de eficacia probatoria para tal efecto.

IV.- Gastos y Costas.- En virtud de que ninguna de las partes obro con temeridad o mala fe, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Civiles para el

Estado de Baja California, se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.

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

Resuelve.

Primero.- La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED], y de la Parte Codemandada, [REDACTED], y **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, han quedado debidamente acreditada en autos, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Ordinaria Civil, al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

Segundo.- La Parte Actora, [REDACTED], no acredito el segundo elemento de la acción ejercitada, resultando innecesario entrar al estudio de las defensas y excepciones opuestas por la Parte Demandada, [REDACTED], y el **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, no opuso excepciones ni defensas, en consecuencia.

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

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

Notifíquese Personalmente.

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el

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

Expediente Número 865/2021-C. ■

Tercer Tomo.

En el número 15,036 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 14 de Julio del año 2025 se hizo la publicación de Ley. Conste.