

Ensenada, Baja California, a [REDACTED] de agosto 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] y **Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California**, bajo Expediente Número 900/2019-B, y **Resultando.**

I.- Por escrito y anexos presentados ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido Judicial, con fecha tres de diciembre del año dos mil diecinueve, compareció la C. [REDACTED], demandando en la vía Ordinaria Civil, en ejercicio de la acción de prescripción positiva en contra de [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California, por las siguientes prestaciones:

a).- Que por sentencia definitiva firme, su señoría declare, que la suscrita a través de la figura jurídica de la prescripción positiva, adquirí el dominio pleno del lote de terreno [REDACTED] [REDACTED]), del fraccionamiento [REDACTED] de esta ciudad de Ensenada, Baja California, el cual se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio, bajo folio real número [REDACTED], sección civil, de fecha [REDACTED], con una superficie [REDACTED] m2, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:

Al norte en [REDACTED] metros con [REDACTED]

Al sur en [REDACTED] metros con [REDACTED]

Al este en [REDACTED] metros con la [REDACTED]

Al oeste en [REDACTED] metros con [REDACTED]

b).- Como consecuencia de la declaración que antecede se ordene la cancelación de la partida registral partida [REDACTED], de fecha [REDACTED].

C).- Una vez que cause ejecutoria la sentencia, se gire atento

oficio al c. registrador público de la propiedad y del comercio de esta ciudad y puerto de Ensenada, Baja California, con el objeto de que se inscriba la sentencia definitiva que se dicte en este juicio en la cual se reconozca a la signante como propietaria del citado predio.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tiene aquí por reproducidos como sí a la letra se insertaren en aras del principio de economía procesal, fundó su demanda en derecho, acompañando a la misma las documentales que corren agregadas de la foja 06 a la 20 de autos.- Por auto de fecha diez de diciembre del año dos mil diecinueve, se tuvo por presentado a la C. [REDACTED], intentando demandar en la vía y forma propuestas, asimismo se le previno en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veintiuno de enero del año dos mil veinte, se le tuvo a la Parte Actora dando cumplimiento a la prevención impuesta en autos, asimismo se dio curso a la instancia en la vía y forma propuestas, ordenándose a la C. Secretaria de Acuerdos que procediera a emplazar a la Parte Demandada en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha trece de febrero del año dos mil veinte, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Codemandada, Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los términos de ley.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado con fecha veintiséis de febrero del año dos mil veinte, compareció la Parte Codemandada, Registro Público de la Propiedad y del Comercio por conducto del Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, en los términos de su escrito.- Por auto de fecha veintiocho de febrero del año dos mil veinte, se tuvo a la Parte Codemandada produciendo en tiempo y forma contestación a la demanda instaurada en su contra, en los términos de dicho proveído.- Mediante diligencia actuarial de fecha tres de marzo del año dos mil veinte, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Codemandada, [REDACTED] en los términos de ley.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado con fecha diecisiete de marzo del año dos mil veinte, compareció la Parte

Codemandada, [REDACTED], dando contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que de su escrito se desprenden en los términos que aduce en su escrito de cuenta.- Por auto de fecha [REDACTED] de julio del año dos mil veinte, se tuvo a la Parte Codemandada produciendo en tiempo y forma contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que del mismo se desprenden, asimismo se autorizó y se ordenó el llamamiento a juicio como tercero del C. [REDACTED] en los términos de ley.- Por auto de fecha veintiuno de agosto del año dos mil veinte, se habilitaron día y horas inhábiles para emplazar a la Parte Codemandada, [REDACTED], en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha veintisiete de noviembre del año dos mil veinte, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Codemandada, [REDACTED] en los términos de ley.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado con fecha primero de diciembre del año dos mil veinte, compareció la Parte Codemandada, [REDACTED], allándose a la demanda instaurada en su contra, en los términos de su escrito.- Por auto de fecha nueve de diciembre del año dos mil veinte, se tuvo por presentada a la Parte Codemandada, [REDACTED], reservándose acordar lo conducente hasta en tanto compareciera a ratificar su escrito, asimismo se tuvo por presentado al Abogado Patrono de la Parte Actora interponiendo recurso de revocación en contra de auto dictado en fecha [REDACTED] de julio de dos mil veinte, el cual se admitió en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veintinueve de abril de dos mil veintiuno, se citó a las partes para oír sentencia interlocutoria que conforme a derecho procediera, asimismo se señaló fecha para que tuviera verificativo la ratificación del allanamiento de la Parte Codemandada, [REDACTED], en los términos de dicho proveído.- Con fecha veinte de mayo del año dos mil veintiuno, se dictó sentencia interlocutoria, con los resultados que de la misma se desprenden.- Por auto de fecha treinta de agosto del año dos mil veintiuno, se ordenó girar oficios de localización de la Parte Codemandada, [REDACTED], en los términos de dicho

proveído.- Por auto de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo a los CC. Recaudador de Rentas del Estado de Baja California, Subdirector Comercial de Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, Representante legal de Teléfonos del Noroeste S.A de C.V., informando que no se encontró registró a nombre de la Parte Codemandada.- Por auto de fecha dieciséis de noviembre del dos mil veintiuno, se tuvo al Encargado de la Superintendencia Comercial SSB Ensenada, Baja California informando que no se encontró registró de domicilio a nombre de la Parte Codemandada.- Por auto de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintidós, se aclaró el nombre de la Parte Codemandada y se ordenó girar de nueva cuenta oficios de localización de la Parte Codemandada, [REDACTED], en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha cinco de mayo de dos mil veintidós, se tuvo a los CC. Recaudadora de Rentas del Estado y Encargado de la Superintendencia Comercial SSB Ensenada, Baja California, informando que no se encontró registró de domicilio a nombre de la Parte Codemandada, asimismo se tuvo a los CC. Encargado del Despacho de la Vocalía de Registro Federal de Electores con residencia en Mexicali, Baja California y Jefe del Departamento del Padrón y Facturación de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada informando que si se encontró registró de domicilio a nombre de la Parte Codemandada.- Por auto de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós, se tuvo al C. Director de la Dirección de Seguridad Pública Municipal XXIV Ayuntamiento de Ensenada, Baja California informando que no se localizó domicilio a nombre de la Parte Codemandada, asimismo se tuvo al C. Jefe de Servicios de Apoyo de Ensenada de Teléfonos del Noroeste S.A de C.V., informando que si se encontró registró de domicilio a nombre de la Parte Codemandada.- Por auto de fecha diez de junio del año dos mil veintidós, se ordenó turnar los autos a la C. Secretaria de Acuerdos a efecto de que procediera a emplazar a la Parte Codemandada en los términos de ley.- Por auto de fecha doce de septiembre del año dos mil veintidós, se ordenó girar oficios de localización de la Parte Codemandada, [REDACTED], en los términos de dicho proveído.- Por visto de fecha veintidós

de septiembre de dos mil veintidós, se dejó sin efectos el auto de fecha doce de septiembre del año en curso en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, se tuvo al C. Encargado de Despacho de la Dirección de Registro de la Seguridad Pública del Estado de Baja, California dando contestación al oficio 4438/2022-B en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha once de enero del año dos mil veintitrés, se ordenó el emplazamiento de la Parte Codemandada, [REDACTED], por medio de edictos los cuales deberán publicarse en el boletín judicial del Estado y en un periódico local de mayor circulación por tres veces de tres en tres días, en los términos de dicho proveído.- Por visto de fecha diecisiete de enero del año dos mil veintitrés, se aclaró el nombre de la Parte Codemandada en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha primero de marzo del dos mil veintitrés, se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora, exhibiendo tres ejemplares del periódico El Vigía así como tres ejemplares del Boletín Judicial del Estado de fechas quince, veinte y veintitrés de febrero del año dos mil veintitrés, los cuales traen inserto el edicto en autos.- Por auto de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte Codemandada, [REDACTED], teniéndole presuntivamente confesa de los hechos propios que dejo de contestar, ordenándose que las subsecuentes notificaciones que recaigan en juicio desde que se constituyó contumaz se le harán por medio del Boletín Judicial del Estado.- Por auto de fecha veintidós de junio de dos mil veintitrés, se ordenó a la C. Secretaria de Acuerdos que requiriera a la Parte Codemandada, para que dentro de un término de tres días compareciera a ratificar su escrito de contestación, en los términos de dicho proveído.- Por visto de fecha cuatro de julio de dos mil veintitrés, se aclaró el nombre de la Parte Codemandada en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veintiocho de julio de dos mil veintitrés, se ordenó la apertura del periodo de ofrecimiento de pruebas, otorgándoles a las partes el término de diez días comunes para tal efecto en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha catorce de agosto del año dos mil veintitrés, se aclaró el nombre de la Parte Codemandada, en

los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veintiocho de agosto de dos mil veintitrés, se tuvo por presentado al Abogado Patrono de la Parte Actora ofreciendo en tiempo y forma pruebas de su representada en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha [REDACTED] de octubre de dos mil veintitrés, se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora exhibiendo tres ejemplares del Boletín Judicial del Estado de fechas siete, doce y quince de septiembre del año dos mil veintitrés, los cuales traen insertó el edicto en autos.- Por auto de fecha veinticinco de octubre del año dos mil veintitrés, se declaró cerrado el periodo de ofrecimiento de pruebas y se resolvió sobre las pruebas ofrecidas por la Parte Actora, eligiéndose para su desahogo la forma oral, señalándose día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, en los términos del dicho proveído.- Por auto de fecha siete de diciembre de dos mil veintidós, se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora exhibiendo dos ejemplares del Boletín Judicial del Estado de fechas trece y dieciséis de noviembre del dos mil veintidós los cuales traen insertó el edicto en autos.- Por auto de fecha [REDACTED] de marzo de dos mil veinticuatro, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos a la Parte Codemandada, [REDACTED], ordenándose que las notificaciones pendientes de realizar y las subsecuentes, aún las de carácter personal, se hicieran por medio de boletín judicial, en los términos de dicho proveído.- Con fecha doce de julio del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos con los resultados que de la misma se desprenden.- Por auto de fecha veintinueve de junio del dos mil veinticuatro, se señaló nueva fecha para la continuación del desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos.- Por auto de fecha once de diciembre de dos mil veinticuatro, se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora exhibiendo dos ejemplares del Boletín Judicial del Estado de fechas veinte de noviembre y cuatro de diciembre del año dos mil veinticuatro, los cuales traen insertó el edicto en autos.- Con fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, tuvo verificativo la continuación del desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos con los resultados que de la misma se desprenden.- Por auto de

fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticinco, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que es dictada conforme al siguiente.

Considerando.

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 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 los bienes inmuebles que se pretende adquirir por prescripción positiva o usucapión, se encuentran inscritos 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 veintiuno de octubre del año dos mil diecinueve, por la C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, Licenciada [REDACTED], la cual obra a foja números 07 de autos del presente expediente, del cual se desprende que el inmueble materia del presente Juicio se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Demandada, [REDACTED], bajo contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED], del cual se desprende la superficie, medidas y colindancias del inmueble materia del presente Juicio, así como con la Prueba Documental Pública consistente en Levantamiento del inmueble materia del presente Juicio, elaborado con fecha quince de octubre del año dos mil diecinueve, Autorizado por la Arquitecta [REDACTED], Directora de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, Revisado por el Ingeniero [REDACTED], Encargado del área de topografía y Elaborado por el Ingeniero [REDACTED], el cual obra en foja número 09 de autos del presente expediente, del cuales se desprenden las superficies, medidas y colindancias del inmueble materia del presente Juicio, probanzas que

merecen pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, para los efectos de tener por acreditado en autos el primero de los elementos constitutivos de la acción.

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

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

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.- La señora [REDACTED], el día 10 de enero del año de 2004, vendió a los señores [REDACTED] Y [REDACTED]

██████████, ██████████ de terreno de su propiedad que se identifica como lote ██████████ ██████████), del fraccionamiento ██████████ ██████████ de esta ciudad de Ensenada, Baja California, mismo que se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio de esta ciudad, bajo folio real número ██████████, sección civil, de fecha ██████████, con una superficie ██████████ m2, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:

Al norte en ██████████ metros con ██████████
Al sur en ██████████ metros con ██████████
Al este en ██████████ metros con la ██████████
Al oeste en ██████████ metros con ██████████”

“II.- Es así que la suscrita ██████████, el día 15 de junio del 2013 celebre un contrato de compraventa privado con los señores ██████████ ██████████ e ██████████, pagando a los vendedores la suma estipulada en él, adquirí la propiedad y la posesión del inmueble el cual se describe plenamente en el inciso a) del capítulo de prestaciones del presente libelo y las cuales solicito se tenga aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones inútiles.”

“IV.- Como consta en el certificado de inscripción que se acompaña en la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ██████████ se encuentra inscrito a nombre de la ██████████, lo cual se acredita con el anexo 1.”

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con la confesión ficta por la Parte Codemandada, ██████████ ██████████, derivada de su falta de contestación a la

demanda, tal y como lo dispone el artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así mismo con la confesión expresa vertida por la Parte Demandada, [REDACTED], al dar contestación a la demanda entablada en su contra, la cual merece pleno valor probatorio en los términos del artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha doce de julio del año dos mil veinticuatro, 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 270 a 271 de autos del presente expediente, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citada y apercibida para tal efecto, la cual merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción I y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así mismo, con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha doce de julio del año dos mil veinticuatro, 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 272 a 273 de autos del presente expediente, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citada y apercibida para tal efecto, la cual merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción I y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como la Prueba Documental Privada consiste en Contrato de Compraventa de fecha diez días de enero del año dos mil cuatro, celebrado por la Parte Codemandada [REDACTED], en su carácter de vendedora y la Parte Codemandada, [REDACTED] y

██████████, en su carácter de compradores, respecto del bien inmueble que se identifica como Lote de terreno ██████████ ██████████, del fraccionamiento ██████████, segunda sección de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie ██████████ metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: -Al Norte: ██████████ metros con ██████████; -Al Sur: ██████████ metros con ██████████; -Al Este: ██████████ metros con la ██████████; -Al Oeste: ██████████ metros con ██████████; por la cantidad de \$60,000.00 pesos M.N. (Sesenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), la cual obra a foja 11 a la 12 de autos del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara en aras del principio de economía procesal, de cuyo contenido se desprenden las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES:

1ª. CAPACIDAD. EL VENDEDOR. DECLARA: SER MAYOR DE EDAD, ENCONTRARSE EN PLENO USO DE SUS FACULTADES MENTALES SER EL UNICO PROPIETARIO Y POSEEDOR LEGITIMO DEL PREDIO UBICADO EN ██████████ DE TERRENO ██████████ DE LA MANZANA ██████████, DEL FRACCIONAMIENTO ██████████ SEGUNDA SECCION DE ESTA CIUDAD.

2ª. CONSENTIMIENTO Y OBJETO. EL VENDEDOR. DECLARA; QUE: ES SU VOLUNTAD ENAJENAR; SIN LIMITACION ALGUNA, MEDIANTE LA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA; EL PREDIO ANTES MENCIONADO Y QUE NO NECESITA EL CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSO EN VIRTUD DE QUE SE ENCUENTRA DIVORCIADA Y EN EL CONVENIO JUDICIAL SU CÓNYUGE LE CEDIO LA PARTE PROPORCIONAL DEL BIEN INMUEBLE., EL BIEN MATERIA DEL CONTRATO SE ENCUENTRA SITUADO, ENTRE LAS SIGUIENTES MEDIDAS COLINDANCIAS:

AL NORTE: EN ██████████ METROS CON ██████████. ██████████.

AL SUR: EN ██████████ METROS CON ██████████.

AL ESTE: EN ██████████ METROS CON LA ██████████.

AL OESTE EN ██████████ METROS CON ██████████ ██████████.

Y CON UNA SUPERFICIE TOTAL ██████████ METROS CUADRADOS ██████████ CUADRADOS.

4ª. REQUISITO FORMAL Y RECONOCIMIENTO. EL VENDEDOR. DECLARA; QUE: NO EXISTE NINGÚN IMPEDIMENTO LEGAL, MATERIAL O HUMANO, PARA TRANSMITIR EN DEFINITIVA LA PROPIEDAD INMEDIATA DEL BIEN RAIZ DE REFERENCIA, HACIENDO LA TRANSLACION DEL DOMINIO CORRESPONDIENTE.

5ª. CONSENTIMIENTO Y OBJETO. LOS COMPRADORES.

DECLARAN; QUE: SE HAN CERCIORADO DE LA VERACIDAD DE LO MANIFESTADO POR EL VENDEDOR Y QUE ES SU INTENCION ADQUIRIR, EN PROPIEDAD, CON PLENO DOMINIO Y SIN LIMITACION ALGUNA, EL BIEN INMUEBLE QUE SE DESCRIBE EN LA 2ª DECLARACIÓN QUE ANTECEDE.

6ª. CONSENTIMIENTO Y EXPRESION DE VOLUNTAD. AMBAS PARTES. DECLARAN: QUE TODA VEZ QUE NO EXISTE, NINGUN IMPEDIMENTO FISICO, LEGAL O HUMANO, CONSCIENTE Y DELIBERADAMENTE, EN PLENO USO DE SUS FACULTADES MENTALES, EXPRESAN SU VOLUNTAD Y OTORGAN SU CONSENTIMIENTO, PARA QUE EL CONTRATO SE FORMALICE; AL TENOR, DE LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS:

PRIMERA. OBJETO Y COSA. EL VENDEDOR. VENDE: TRANSMITIENDO SIN LIMITACION ALGUNA, LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y SIN NINGÚN ADEUDO FISCAL O DE SERVICIOS; A LOS COMPRADORES, LA PROPIEDAD Y EL DOMINIO PLENO, DEL PREDIO UBICADO [REDACTED] DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED] SEGUNDA SECCION DE ESTA CIUDAD CUYAS MEDIDAS, SUPERFICIE Y COLINDANCIAS HAN QUEDADO ESTABLECIDAS EN LA DECLARACIÓN 2ª, QUE ANTECEDE.

SEGUNDA. EL VALOR TOTAL DE LA OPERACIÓN SERA DE 60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), EL CUAL LOS COMPRADORES LE PAGARAN AL VENDEDOR DE LA SIGUIENTE FORMA:

A. - 30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.), QUE EL VENDEDOR RECIBE EN EFECTIVO A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

B. - 30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.), QUE LOS COMPRADORES ENTREGARAN EN UN PLAZO DE TREINTA DIAS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA FIRMA DEL CONTRATO.

TERCERA. EL VENDEDOR SE OBLIGA A ENTREGAR EL BIEN MATERIA DEL CONTRATO EN UN TERMINO DE TREINTA DIAS SIN INQUILINOS Y LIBRE DE TODO GRAVAMEN.

CUARTA. LOS PAGOS DE AGUA Y PREDIAL CORRERAN A CARGO DE LOS COMPRADORES, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE TOMEN POSESION A TITULO DE DUEÑOS DEL BIEN INMUEBLE RESPECTIVO.

QUINTA. CONSENTIMIENTO Y OBLIGACION DE ESCRITURAR PUBLICAMENTE Y AL SANEAMIENTO PARA CASOS DE EVICCION. EL VENDEDOR. SE OBLIGA: UNA VEZ QUE LE HAYA SIDO LIQUIDADO EL VALOR TOTAL DEL PRECIO CIERTO Y EN DINERO PACTADO; AL SANEAMIENTO PARA CASOS DE EVICCION Y A COMPARECER EN EL MOMENTO EN QUE SE LE EXIJA, ANTE EL NOTARIO PUBLICO DE LA ADSCRIPCION, CON LA FINALIDAD DE ESCRITURAR; LIBRE DE TODO GRAVAMEN O ADEUDO DE CARACTER FISCAL, EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO JURIDICO, A FAVOR DE LOS COMPRADORES O DE QUIEN ESTOS SEÑALEN.

SEXTA. LOS GASTOS QUE SE GENEREN POR CONCEPTO DE ESCRITURACION DEL INMUEBLE CORRERAN A CARGO DE LOS

COMPRADORES, DESLIGANDO DESDE ESTE MOMENTO AL VENDEDOR DEL PAGO DE LOS IMPUESTOS Y HONORARIOS QUE SE GENEREN CON ESE MOTIVO.

SEPTIMA. SOMETIMIENTO Y RENUNCIA DE JURISDICCION. AMBOS CONTRATANTES: PARA LOS EFECTOS DE INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, SE SOMETEN A LA JURISDICCION DE LOS TRIBUNATES CIVILES DE LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE AL FUERO DE SUS DOMICILIOS PRESENTES O FUTUROS, EN RAZON DE QUE NO EXISTEN VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO, NI VIOLENCIA O ERROR;

OCTAVA. LEGISLACION APLICABLE Y RENUNCIA. AMBOS CONTRATANTES: EXPRESAN SU CONSENTIMIENTO, PARA SUJETARSE A LAS DISPOSICIONES VIGENTES EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, RESPECTO DE LA OBSERVANCIA Y CUMPLIMIENTO DE TODO LO PREVISTO Y LO NO PREVISTO, EN EL PRESENTE CONTRATO. RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A LA APLICACIÓN DE OTRAS LEYES.

LEIDO QUE FUE EL PRESENTE INSTRUMENTO, EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, SATISFECHOS LOS REQUISITOS DE VALIDEZ Y DE FORMA Y CONFORMADOS LOS ELEMENTOS ESCENCIALES, AMBOS CONTRATANTES CONSCIENTES DEL ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS, DELIBERADAMENTE, LO FIRMAN EN UNION DE LOS TESTIGOS, MEXICANOS, MAYORES DE EDAD, MARTINA AGUILAR OJEDA Y MIGUEL ANGEL EZQUERRA LIZARRAGA, QUIENES ASISTEN AL ACTO DE REDACCION Y FIRMA, A LOS DIEZ DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

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

Así como la Prueba Documental Privada consistente en Contrato de Compraventa de fecha quince de junio del año dos mil trece, celebrado por la Parte Codemandada [REDACTED] e [REDACTED] en su carácter de vendedores y la Parte Actora, [REDACTED], en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble que se identifica como Lote de terreno [REDACTED] [REDACTED], del fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie [REDACTED] m2 y las siguientes medidas y colindancias: -Al Norte: [REDACTED] metros con [REDACTED]; -Al Sur: [REDACTED] metros con [REDACTED]; -Al Este: [REDACTED] metros con la [REDACTED]; -Al Oeste: [REDACTED] metros con [REDACTED]

██████████; por la cantidad de \$150,000.00 pesos M.N (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), el cual obra a fojas números 14 a la 20 de autos del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara en aras del principio de economía procesal, de cuyo contenido se desprenden las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES:

I.- Declara "LOS VENDEDORES" primeramente la señora ██████████, ser de nacionalidad mexicana, originaria de ██████████, quien nació el día el 01 de noviembre del año de 1973, soltera, mayor de edad, de ocupación empleada, con domicilio actual en calle ██████████ de Ensenada, Baja California, y se identifica con la credencial expedida por el Instituto Federal Electoral número ██████████. En segundo término, declara el señor ██████████, ser de nacionalidad mexicano, originario de esta ciudad de Ensenada, Baja California, quien nació el día el 17 de diciembre del año de 1971, soltero, mayor de edad, de ocupación empleado, con domicilio actual en calle ██████████, de la colonia ██████████, de Ensenada, Baja California, y se identifica con la credencial expedida por el Instituto Federal Electoral número ██████████.

II.- Declara "LOS VENDEDORES" ser los legítimos propietarios del lote del bien inmueble que a continuación se identifica como:
Lote de terreno ██████████, del fraccionamiento ██████████ de esta ciudad de Ensenada, Baja California, el cual se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio, bajo partida ██████████, de la sección civil, de fecha ██████████, con una superficie ██████████ m², el cual colinda:
Al norte: ██████████ m. con ██████████.
Al sur: ██████████ m. con ██████████.
Al este: ██████████ m. con la ██████████.
Al oeste: ██████████ m. con ██████████.

III.- Continúa declarando "LOS VENDEDORES", que adquirió el citado lote de terreno respecto a un contrato privado de compraventa que celebraron con la señora ██████████, en su carácter de vendedora y los suscritos ██████████ y ██████████ como compradores, el día 10 de enero del año de 2004.

IV.- Asimismo señala la vendedora que es su voluntad vender la SRA. ██████████ el inmueble descrito en la declaración II del presente instrumento, asimismo se obliga a sujetarse a las obligaciones que en este contrato se imponen.

V.- Declara la compradora la SRA, ██████████, ser de nacionalidad mexicana, originaria de esta ciudad de Ensenada, Baja California, quien nació el día ██████████, soltera, mayor edad, de ocupación ama de casa y con domicilio actual en calle ██████████ de esta ciudad

de Ensenada, Baja California, y se identifica con la credencial expedida por el Instituto Federal Electoral número [REDACTED].

VI.- Declara la compradora, que conoce el inmueble descrito en la declaración II y que es su voluntad adquirir mediante contrato de compraventa la propiedad del citado lote de terreno, que sabe en la situación legal en que se encuentra el citado predio es decir que actualmente se encuentra a nombre de la causante de los vendedores la señora [REDACTED].

VII.- Declaran los testigos [REDACTED], ser de nacionalidad mexicana, originaria Ensenada, Baja California, quien nació el día el [REDACTED], soltera, mayor de edad, de ocupación empleada y con domicilio actual en calle [REDACTED], del fraccionamiento [REDACTED] Ensenada, Baja California y se identifica con la credencial expedida por el Instituto Federal Electoral [REDACTED].

El señor [REDACTED], ser de nacionalidad mexicana, originario de Ensenada, Baja California, quien nació el día el 03 de septiembre del año de 1973, soltero, mayor de edad y con domicilio actual [REDACTED], del fraccionamiento [REDACTED], en Ensenada, Baja California y se identifica con la credencial expedida por el Instituto Federal Electoral número [REDACTED].

Conforme a lo anterior, las partes acuerdan sujetarse al contenido y disposición de las siguientes:

CL A U S U L A S:

PRIMERA: En este acto, "LOS VENDEDORES" la SRA. [REDACTED] y el señor [REDACTED] LOPEZ venden, cede y traspasa definitivamente a la SRA. [REDACTED], esta última en su carácter de "compradora" los derechos de posesión y de propiedad que adquirieron los vendedores en virtud del contrato de compraventa que realizaron el día 10 de enero de 2004, con su causante la señora [REDACTED], respecto del bien inmueble que a continuación se identifica como:

Lote de terreno [REDACTED], del fraccionamiento [REDACTED] de esta ciudad de Ensenada, Baja California, el cual se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio, bajo partida [REDACTED], de la sección civil, de fecha [REDACTED], con una superficie [REDACTED] m2, el cual colinda:

Al norte: [REDACTED] m. con [REDACTED].
Al sur: [REDACTED] m. con [REDACTED].
Al este: [REDACTED] m. con la [REDACTED].
Al oeste: [REDACTED] m. con [REDACTED].

SEGUNDA: Las partes acuerdan que el precio pactado por la compraventa del inmueble identificado en la cláusula anterior es la cantidad de \$150,000.00 pesos (ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), cantidad que será pagada en efectivo.

TERCERA: Desde este momento "LOS VENDEDORES" entrega la posesión material y jurídica del inmueble materia del presente contrato a "LA COMPRADORA", quien en este acto recibe en su carácter de nuevo propietario, para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUARTA: "LA COMPRADORA" desde este momento queda obligada a entenderse directamente con la dependencia gubernamental correspondiente que preste los servicios de agua y luz eléctrica para efectos de que se realicen los cambios de nombre de usuario correspondiente.

QUINTA: "LOS VENDEDORES" se compromete a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley.

SEXTA: "LA COMPRADORA" se compromete a pagar el impuesto del ISR, en caso de que hubiere que erogar ese impuesto.

SEPTIMA: "LA COMPRADORA" se compromete a pagar el impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

OCTAVA: Las partes se someten para la interpretación, y resolución de cualquier controversia que surgiera del presente contrato, a los tribunales civiles del estado, con residencia en la ciudad de Ensenada Baja California, renunciando a cualquier otro que les pudiese corresponder por razón del domicilio o de cualquier otra índole.

Leído las cuatro fojas del presente instrumento por las partes y sabedoras del alcance legal del mismo, manifiestan la inexistencia del dolo, error o mala fe y lo firman ante la presencia de dos testigos que dan validez del acto, en la ciudad de Ensenada. Baja California, a los 15 días del mes de junio del año 2013.

Probanza que si bien fue objetada en tiempo y forma por la contraria en cuanto a que la misma contiene vicios del consentimiento argumentando que fue firmado a través de engaños, violencia y dolo, por lo que con fundamento en el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, le corresponde la carga de la prueba la de acreditar sus afirmaciones, sin que de autos se desprenda que haya ofrecido prueba alguna para acreditar dichas objeciones, razón por la cual se declaran improcedentes e infundadas dichas objeciones y 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.

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

[REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, de la cual se desprende que el primero de dichos testigos, en relación al interrogatorio verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contestó:

“A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE TIPO DE RELACIÓN CONTRACTUAL TUVO LA ACTORA CON [REDACTED].- Calificada de legal.- contestó: .- La compra del terreno, sé la ubicación en [REDACTED] y [REDACTED]. A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO EN QUÉ FECHA SE CELEBRÓ EL CONTRATO QUE REFIERE.- Calificada de legal.- contestó: Fue el quince de junio del año dos mil trece. A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO LA ACTORA ES LEGÍTIMA PROPIETARIA Y POSEEDORA DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO.- Calificada de legal.- contestó:.- A partir de esa fecha, siempre ha estado ahí, nunca ha tenido problemas. A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA ACTORA LE HA REALIZADO MEJORAS AL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO.- Calificada de legal.- contestó: .- Lo mandó limpiar, cercar, metió una casa móvil y contrató los servicios de agua y luz. FINALMENTE, A LA RAZÓN DE SU DICHO.- Contestó:.- Porque yo estuve presente cuando la señora [REDACTED] le pagó por el terreno a éstos señores, que fue en la misma fecha que hicieron el contrato.”; y por lo que hace al segundo de los testigos anteriormente señaladas, en relación al interrogatorio verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contestó: “A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE TIPO DE RELACIÓN CONTRACTUAL TUVO LA ACTORA CON [REDACTED].- Calificada de legal.- contestó: La compra venta de un terreno, que está en [REDACTED] en una [REDACTED] en la colonia [REDACTED]. A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO EN QUÉ FECHA SE CELEBRÓ EL CONTRATO QUE REFIERE.- Calificada de legal.- contestó: a fecha es el quince de junio del año dos mil trece y lo sé porque en esa fecha yo pagaba la renta, y sé que ese día hicieron el contrato porque yo estuve ahí. A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO LA ACTORA ES LEGÍTIMA PROPIETARIA Y POSEEDORA DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO.- Calificada de legal.- contestó: .- Desde ese día, siempre ha estado ahí, y nunca ha tenido problemas con nadie. A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI

SABE Y LE CONSTA SI LA ACTORA LE HA REALIZADO MEJORAS AL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO.- Calificada de legal.- contestó: .- Era basurero, y ella lo limpió, le puso cerco, contrato de agua y luz y una casa móvil. FINALMENTE, A LA RAZÓN DE SU DICHO.- Contestó: porque estaba cerquita de ahí, por ser vecino de ellos y me consta todo ésto.”; 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 sí mismos los hechos sobre los que rindieron sus testimonios, ya que han estado presentes, y coinciden sus declaraciones con los hechos narrados por el oferente, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículos 285 fracción VII y 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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

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

Lo anterior no obstante que la Parte Codemandada, [REDACTED], al dar contestación a la demanda instaurada en su contra haya opuesto como excepciones y defensas de su parte, en primer término, bajo apartado 1), la que denomina ***“LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO ”***, que hace consistir en los siguientes:

“En primer lugar opongo la EXCEPCION GENERICA DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO, haciéndola consistir en el hecho de que el suscrito jamás ha tenido relación comercial ni profesional con el hoy actor, consecuentemente no se ha generado derecho alguno que me pueda reclamar en los términos que pretende.”

Así mismo, opuesto como excepciones y defensas de su parte, en segundo término, bajo apartado 2), la que denomina “LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA”, que hace consistir en los siguientes:

“Se opone la EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA.- haciéndola consistir en el hecho de que en virtud de no existir relación alguna, ni haber existido entre el hoy actor y el suscrito no tiene derecho que ejercer en mi contra y en consecuencia también se da la EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION PASIVA, en el suscrito puesto que, no puedo remitirme a dar contestación a hechos falsos contenidos en el inicial de demanda del actor, dado que nunca he tenido relación comercial, profesional, o contractual con el hoy actor.

AD CAUTELAM, Y PARA EL CASO DE QUE SU SEÑORIA ESTIMARE que existe relación de algún orden entre el hoy actor y el suscrito, me permito hacer valer la siguiente.”

Así mismo, opuesto como excepciones y defensas de su parte, en tercer término, bajo apartado 1), la que denomina “EXCEPCIÓN GENERICA SINE ACTIONE AGIS”, que hace consistir en los siguientes:

“1.- EXCEPCION GENERICA DE SINE ACTIONE AGIS.- En primer lugar me permito insistir en que jamás ha existido relación comercial, profesional o contractual con el actor, consecuentemente carece de derecho y acción que hacer valer en mi contra. Vistas las excepciones planteadas y siguiendo el lineamiento a que se refiere la actora en el libelo que se contesta procedo hacerlo en los siguientes términos.”

Excepciones que dada su gran similitud y relación que guardan las mismas, se procede a analizar en su conjunto, las cuales devienen

infundadas e improcedentes toda vez que como se analizó previamente la Parte Actora acreditó la existencia del contrato base de la acción, por ende, la relación contractual existente entre las partes que dio origen a la causa generadora de la posesión, mismo que ya fue valorado en líneas anteriores y a la cual se le otorgó valor probatorio pleno, así como las pruebas confesionales y testimonial, con las cuales quedo plenamente acreditada la causa generadora de la posesión que invoca la parte actora así como sus cualidades, aunado a que no se ofreció prueba alguna para acreditar sus objeciones ni tampoco sus excepciones y defensas, y por ende, las mismas devienen infundadas e improcedentes.

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

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

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

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

Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:

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

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

Artículo 814.- Posesión pacífica es la que se adquiere

sin violencia.

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

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

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

“III.- Mi posesión es pura, simple, habiendo empezado a poseer con el carácter de propietario, debido al contrato de compraventa mencionado en el punto anterior; en el año que empecé la posesión el inmueble.”

“V.- Desde la fecha del día 15 de junio del 2013 en que me posesioné del predio materia de la presente litis lo he poseído en forma pública, pacífica, continua y en carácter de propietaria, publicitando mi calidad y carácter de dueña ante terceros, inclusive ni posesión no tiene naturaleza delictiva por que no despojé a nadie de la posesión.”

“VI.- Inmediatamente empecé a realizar actos de dominio y diversas mejoras como la demolición de una construcción que les servía a los vagos como picadero, la limpieza de la maleza del predio, la construcción de un cerco perimetral de maya ciclónica etc.”

“VII.- como lo he venido relatando mi posesión ha sido de buena fe, en virtud que primera mente soy causante de contrato de compraventa que celebraron la señora [REDACTED], el día 10 de enero del año de 2004, los señores [REDACTED]

██████████ y ██████████, por lo tanto, he poseído por más de 15 años el inmueble, en forma pacífica.

Así mismo es preciso resaltar la señora ██████████
██████████ sabía que la suscrita celebre el citado contrato de compraventa de fecha 15 de junio de 2013, porque la suscrita antes de adquirir el citado inmueble me entreviste con ella y le manifesté mi intención de adquirir ese predio y me cometo que no había ningún problema que mis causantes no le debían nada y que desde el año de 2004 ella lo vendió.

También es cierto que lo he venido poseyendo de forma continua porque nadie la ha interrumpido y pública pues ha sido realizada sin ocultarme de vecinos y terceros, ni de la ahora demandada, habiéndola ejercido ininterrumpidamente se cumplió el término legal para que la suscrita ejercitare la presente acción, y por ende se ha consumado la prescripción positiva y adquisitiva a mi favor.”

“VIII.- Es importante señalar que la suscrita acredito la identidad física del predio en cometo con la exhibición del deslinde emitido por el H. ayuntamiento de Ensenada, Baja California a través de la dirección de administración urbana ecología y medio ambiente quien certifica mediante el plano certificado el día cuatro (cuatro) de noviembre del presente año, mismo que se adjunta bajo anexo 3.”

“IX.- La procedencia de la acción ejercitada, se fundamenta en el sentido que soy poseedora de buena fe, ya que el artículo 797 del código civil, señala que es poseedor de buena fe el que el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y como lo he venido manifestando, la suscrita celebré un contrato de compraventa.

Por lo cual mi posesión es de buena fe y actualmente ya apta para prescribir por haberse ejercido pbr más de diez

años en virtud de mis causantes, más mi posesión no obedece a ningún hecho ilícito o violento, reviste el carácter de posesión pacífica pues para iniciarla no necesite realizar actos violentos para entrar a poseer o para continuar ejerciendo la posesión, ha sido continua por qué no se ha interrumpido por demanda o denuncia de despojo, es pública ya que es conocida por todas las personas y ha sido ejercida y se han cumplido en demasía los cinco años establecidos en el artículo 1139 fracción I del Código Civil para prescribir el inmueble en mi favor.”

“X.- Conforme lo dispone el artículo 1143 del código civil la demanda de prescripción debe intentarse contra la persona que aparece como propietario en Registro de la Propiedad y del Comercio, por lo que considerando que el inmueble está inscrito en dicha dependencia a nombre de la demandada, lo que legitima al mismo pasivamente para demandarle las prestaciones que se contienen en esta demanda.”

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

Por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la Parte Actora acreditó, que entró a poseer de buena fe con fecha quince de junio del año dos mil trece, 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 pública, posesión que ostenta ya [REDACTED] años al momento de presentar el escrito inicial de demanda, término que se le reconoce a la Parte Actora, y por ende, se tiene por acreditado el segundo elemento de la acción ejercitada.

En consecuencia, es de estimar que por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley, por virtud de la prescripción positiva operada en favor de la Parte Actora, [REDACTED], esta se ha convertido en propietaria del bien inmueble identificado como Lote de terreno [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], de esta ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: -Al Norte: [REDACTED] metros con [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 contrato de compraventa partida [REDACTED], por lo que se condena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, para que 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, quedando subsistente los gravámenes que sobre el versen.

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

IV.- Gastos y Costas.- En virtud de que la Parte Demandada se

allanó a las peticiones del actor, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción II inciso c) 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 reportará las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.

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

Resuelve.

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

Segundo.- La Parte Actora, [REDACTED], acreditó su acción, en cambio la Parte Codemandada, [REDACTED], no contestó a la demanda, la Parte Codemandada, [REDACTED] y **Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California**, no opusieron excepciones ni defensas y la Parte Codemandada, [REDACTED], no logró excepcionarse, en consecuencia.

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

Lote de terreno [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], de esta ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie [REDACTED] metros cuadrados, que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

-Al Norte: [REDACTED] metros con [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 contrato de compraventa partida [REDACTED]

Cuarto.- Se condena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, para que 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, quedando subsistente los gravámenes que sobre el versen.

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

Sexto.- La presente sentencia causará ejecutoria, una vez que haya transcurrido el término de Ley a partir de que se publiquen los puntos Resolutivos de la misma por medio de Edictos por dos veces de tres en tres días en el Boletín Judicial del Estado o en un periódico de la localidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

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 Dora Beatriz Rocha 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 900/2019-B.



En el número 15,056 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 11 de Agosto del año 2025 se hizo la publicación de Ley. Conste.

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

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS