

Ensenada, Baja California, a veintinueve de enero del año dos mil veintiséis.

Vistos para dictar Sentencia Definitiva dentro de los autos del Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED] en contra de Sucesión a bienes de [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California, bajo Expediente Número 548/2024-C, y.

Resultando.

I.- Que por escrito y anexos presentados ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, el día dieciséis de julio del año dos mil veinticuatro, compareció el C. [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil a la Sucesión a bienes de [REDACTED] y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California, por las siguientes prestaciones:

A.- Mediante Resolución Judicial, se me declare propietario por PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE BUENA FE, del lote de terreno identificado como [REDACTED], DE LA [REDACTED], EN LA [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], MUNICIPIO DE ENSENADA, CON [REDACTED], [REDACTED], CON UNA SUPERFICIE DE 200.00 METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 10.00 METROS CON [REDACTED].

AL SUR: 10.00 METROS CON [REDACTED].

AL ESTE: 20.00 METROS CON [REDACTED].

AL OESTE: 20.00 METROS CON [REDACTED].

El inmueble que se pretende prescribir se encuentra dentro del predio identificado como [REDACTED], MANZANA S/M, COLONIA [REDACTED], DE LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, con una SUPERFICIE DE 18,250.821 METROS CUADRADOS inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, con fecha [REDACTED], BAJO SUBDIVISION DE PROPIEDAD [REDACTED], SECCIÓN CIVIL y

aparece como propietario el C. [REDACTED], según consta en los archivos de esa dependencia.

B. Que mediante Resolución Judicial, se decrete la inscripción en los libros correspondientes de Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta Municipalidad, de la Sentencia Definitiva que recaiga en el presente juicio, a fin de que me sirva de título de propiedad del inmueble mencionado en la prestación anterior.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal, fundó su demanda en derecho, acompañando a la misma la documentales que corren agregadas de la foja 08 a la 20 de autos.- Por auto de fecha veintitrés de julio del año dos mil veinticuatro, se le dio curso a la demanda, ordenándose turnar los autos al C. Secretario Actuario adscrito a este H. Juzgado a fin de emplazar a la Parte Demandada, en los términos de Ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha seis de septiembre del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el emplazamiento a la Parte Codemandada, Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California, en los términos de ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha veintinueve de julio del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el emplazamiento a la Parte Codemandada, Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California, en los términos de ley.- Por auto de fecha trece de agosto del año dos mil veinticuatro, se tuvo al C. Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, dando contestación a la demanda interpuesta en contra de su representada, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil veinticuatro, se ordenó girar atento oficio al C. Juez Tercero de lo Civil de este Partido Judicial, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha seis de noviembre del año dos mil veinticuatro, se tuvo al C. Juez Tercero de lo Civil de este Partido Judicial, dando contestación al oficio con número 3363/2024-C, informando que en el expediente 577/2022 del índice de dicho juzgado, se nombro como único y universal heredero y albacea al C. [REDACTED], de la Sucesión a bienes de [REDACTED]

[REDACTED], en los términos de dicho proveído.- Mediante diligencia actuarial de fecha veintinueve de enero del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo el emplazamiento de la Parte Codemandada, Sucesión a bienes de [REDACTED], en los términos de ley.- Mediante escrito presentado ante Oficialia de Partes de este H. Juzgado con fecha catorce de febrero del año dos mil veinticinco, se tuvo al C. [REDACTED], en su carácter de albacea de la Parte Codemandada, Sucesión a bienes de [REDACTED], dando contestación a la demanda entablada en su contra, en los términos de su escrito.- Por auto de fecha dieciocho de febrero del año dos mil veinticinco, se tuvo al C. [REDACTED], en su carácter de albacea de la Parte Codemandada, Sucesión a bienes de [REDACTED], pretendiendo allanarse a la demanda, por lo que el suscrito se reservó de acordar lo conducente hasta que la Parte Codemandada ratificara su escrito, en los términos de dicho proveído.- Con fecha cuatro de julio del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de ratificación del escrito presentado en fecha trece de febrero del año dos mil veinticinco, registrado bajo número de promoción 2660/2025 visibles a foja 58 de autos del presente expediente, de la C. [REDACTED], en su carácter de albacea de la Parte Codemandada, Sucesión a bienes de [REDACTED], con los resultados que de la misma se desprenden.- Por auto de fecha diecisiete de julio del año dos mil veinticinco, se tuvo a la Parte Demandada, allanándose a la demanda en los términos de su escrito, asimismo se ordenó la apertura del ofrecimiento de pruebas por el término de diez días comunes a las partes.- Por auto de fecha treinta de julio del año dos mil veinticinco, se tuvo al abogado patrono de la parte actora ofreciendo en tiempo y forma de parte de su representada.- Por auto de fecha treinta de septiembre del año dos mil veinticinco se declaró cerrado el período de ofrecimiento de pruebas, procediendo a resolverse sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, asimismo se previno a la parte acora, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veinte de octubre del año dos mil

veinticinco, se tuvo a la actora designando testigos, en los términos de dicho proveído.- Con fecha diecinueve de enero del año dos mil veintiséis, tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, con los resultados que de la misma se desprenden, asimismo se citó a las partes a fin de 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, Sucesión a bienes de [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, Sucesión a bienes de [REDACTED], quedó plenamente demostrado en el presente Juicio, con la Prueba Documental Pública consistente en Certificado de Inscripción el cual obra visible a fojas números 08 y 09 de autos, de fecha siete de junio del año dos mil veinticuatro, por la C. Registradora Pública de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Ensenada, Baja California, Marine Duarte Sánchez, de la 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 subdivisión de propiedad [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED], así como con la Prueba Documental Pública visible a foja 10 de autos, consistente en el levantamiento del inmueble materia del presente Juicio, Autorizado por el C. Baltazar Alejandro Palacios Pazos, Director de Administración Urbana Ecología y Medio Ambiente, Revisado por el C. Ingeniero Omar Yovani Gómez Rodríguez, Encargado del Área de Topografía, y Elaborado por el C. Ingeniero Daniel García Casilla, con fecha ocho de marzo del año dos mil veinticuatro, del cual se desprende la superficie, 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:

“PRIMERO.- En fecha 06 de octubre del 2016, la C. [REDACTED] y el C. [REDACTED], celebraron un contrato de compraventa por el

lote de terreno identificado como [REDACTED], UBICADO EN LA [REDACTED], EN LA [REDACTED], [REDACTED], MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, CON [REDACTED], CON UNA SUPERFICIE DE 200.00 METROS CUADRADO, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 10.00 METROS CON [REDACTED].

AL SUR: 10.00 METROS CON [REDACTED].

AL ESTE: 20.00 METROS CON [REDACTED].

AL OESTE: 20.00 METROS CON [REDACTED].

El inmueble que se pretende prescribir se encuentra dentro un predio mayor identificado como [REDACTED], MANZANA S/M, EN EL [REDACTED], DE LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, con una SUPERFICIE DE 18250.821 METROS CUADRADOS inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad con fecha 16 DE SEPTIEMBRE DEL 2020, BAJO SUBDIVISION DE PROPIEDAD [REDACTED], DE SECCIÓN CIVIL y aparece como propietario la C. [REDACTED], según consta en los archivos de esa dependencia.”

“SEGUNDO.- Que desde fecha 06 de octubre del 2016, la C. [REDACTED], comenzó a poseer el inmueble señalado en el hecho anterior en concepto de propietario y a realizar actos de dominio, tales como el cercarlo por todos sus lados, trabajo de limpieza para quitarle hierba seca y desde ese momento los vecinos la conocieron como propietaria de dicho inmueble. La posesión siempre la ejerció de manera PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA, DE BUEN FE Y CON ÁNIMO DE

PROPIETARIO EN TODO MOMENTO, es decir con ANIMUS DOMINI, así como la sola ocupación del ya referido bien inmueble, sin que fuera perturbada en dicha posesión en ningún momento.”

“TERCERO.- Que en fecha 20 de noviembre del 2023, la C. [REDACTED], y el suscrito, celebramos un CONTRATO DE CESION DE DERECHOS GRATUITO, a través del cual, me CEDIO Y TRASPASO DE MANERA GRATUITA Y DE FORMA RETROACTIVA DESDE EL MOMENTO EN QUE ELLA TOMO POSESION DEL MISMO, LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y POSESION, respecto del bien identificado mencionado en el hecho primero del presente escrito identificado como [REDACTED], UBICADO EN LA [REDACTED], EN LA [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], MUNICIPIO DE ENSENADA, CON [REDACTED], [REDACTED], CON UN SUPERFICIE DE 200.00 METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 10 00 METROS CON [REDACTED].

AL SUR: 10.00 METROS CON [REDACTED].

AL ESTE: 20.00 METROS CON [REDACTED].

AL OESTE: 20.00 METROS CON [REDACTED].”

“QUINTO.- Así mismo, se anexa a la presente demanda el CONTRATO ORIGINAL DE LA COMPRAVENTA del inmueble en cuestión con fecha 06 de octubre del del 2016 celebrado entre la C. [REDACTED] Y EL C. [REDACTED], de igual forma, del CONTRATO DE CESION DE DERECHOS GRATUITA de fecha 20 de noviembre del 2023 celebrado entre la C. [REDACTED] Y EL SUSCRITO, así mismo, COPIA

CERTIFICADA DE LA INSCRIPCIÓN ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, se anexa también DESLINDE CERTIFICADO por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente de este municipio, donde se acreditan las medidas del inmueble, así como su ubicación con [REDACTED], donde se identifica el predio que se pretende prescribir, que se encuentra dentro de un predio mayor que es la [REDACTED] [REDACTED], UBICADA LA [REDACTED], EN EL [REDACTED], [REDACTED], MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 18,250.821 METROS CUADRADOS."

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con la Confesión Expresa vertida por la Parte Demandada por conducto de su albacea 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.

Aunado a lo anterior, con el escrito de contestación de demanda presentado ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, con fecha catorce de febrero del año dos mil veinticinco, por el C. [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de albacea de la Parte Codemandada, Sucesión a bienes de [REDACTED], mediante el cual confiesa los hechos narrados por la parte actora en todos y cada uno de sus términos y se allana a las pretensiones de la misma, el cual fue debidamente ratificado ante esta presencia judicial mediante audiencia celebrada con fecha cuatro de junio del año dos mil veinticinco, lo que lleva implícito el reconocimiento de la legitimidad o justificación de la pretensión y acarrea el resultado de que se pronuncie sentencia que ponga término al juicio, ya que revela la intención evidente del enjuiciado y la aceptación de la causa generadora de su posesión invocada por la Parte Actora, así como que ha poseído el inmueble

desde la fecha de realización del referido acto, con los atributos inherentes a que ese hecho sea público, pacífico, continuo, ininterrumpido y de buena fe, tal y como lo dispone el artículo 270 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Así como la Prueba Documental Privada consistente en el Contrato de Compraventa celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con fecha seis de octubre del año dos mil dieciséis, entre la Parte Demandada, [REDACTED], en su carácter de vendedor, y la de nombre, [REDACTED], en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble que se identifica como [REDACTED] de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la [REDACTED], del [REDACTED] [REDACTED], Ensenada, Baja California, con [REDACTED], con una superficie de 200 metros cuadrados, por la cantidad de \$260,000.00 M.N. (Doscientos sesenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) el cual obra a fojas números 11 a la 14 de autos de presente Juicio, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, del cual se desprenden los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Declara EL VENDEDOR ser poseionario de la [REDACTED] [REDACTED], del [REDACTED] de la [REDACTED] Municipio de ENSENADA, BAJA, CALIFORNIA.

SEGUNDO.- Que acreditan su posesión con el CERTIFICADO [REDACTED] debidamente inscrito ante la Oficina del REGISTRO AGRARIO NACIONAL bajo el [REDACTED]

TERCERO.- Que dentro del predio descrito en el prime antecedente se encuentran las siguientes medidas y colindancias identificadas con Área 400 M2 m2. Con 20 m2, de frente y con 20 m2, de fondo en la calle mismas que aparecen en los planos que se anexan.

CLAUSULAS

PRIMERA.- Las partes convienen en que la Materia de este CONTRATO DE COMPRA-VENTA es el (los) predio (s) mencionado (s) en el antecedente cuarto del presente Contrato que se tiene aquí por reproducida como si se insertara a la letra para todos sus efectos legales.

SEGUNDA.- El Precio de esta Operación es de 260,000 Moneda Nacional, cantidad en Letra Doscientos sesenta mil pesos, Moneda

Nacional, lo cual manifiesta EL VENDEDOR recibir un Enganche de 20,000 veinte mil pesos M.N., por parte del COMPRADOR en este acto y a su entera conformidad, sirviendo sus firmas en el presente contrato, como el recibo más amplio y eficaz que en derecho corresponda, quedando entonces a la fecha un saldo por cubrir de 240,000 Doscientos cuarenta mil M.N., que será liquidada en su totalidad en 60 mensualidades de 4,000 M.N. misma que pagara puntualmente los días 16 de c/mes, empezando en el mes de Noviembre cantidades que en este acto se amparan con documentos llamados recibos

TERCERA.- EL VENDEDOR está de acuerdo en ceder a EL COMPRADOR 5 días naturales adicionales posteriores a su fecha límite de pago para que este efectúe el pago de sus obligaciones, una vez transcurrido dicho plazo que no excederá en ningún caso de los 10 días de cada mes, se cobrara un Interés moratorio del 10% sobre el monto de la mensualidad, acordando demás ambas partes que en caso de incumplimiento informa y tiempo de los pagos acordados por un importe acumulado equivalente al de tres mensualidades este contrato se dará por rescindido sin ser necesario mayor trámite y lo pagado se entenderá como pago de renta, no siendo de ninguna manera reembolsable monto alguno.

CUARTA.- Ambas partes acuerdan que en caso de Incapacidad de pago según lo acordado por parte del COMPRADOR, este se obliga a notificarlo a EL VENDEDOR antes de la siguiente fecha de pago y a comparecer en persona o debidamente representado ante EL VENDEDOR en un plazo adicional no mayor a 30 días naturales a fin de diferir el monto del SALDO RESTANTE materia de este Contrato a un plazo opcional adicional de un año, dos años o a un máximo de tres años acordando ambas partes que se aplicara una tasa adicional del 10%, 20% o 30%, respectivamente sobre el monto del SALDO RESTANTE y total resultante se dividirá entre las mensualidades respectivas; ambas partes concuerdan en que una vez diferido el SALDO RESTANTE y calculado el nuevo Importe las mensualidades seguirá vigente la cláusula tercera del presente Contrato.

QUINTA.- Las partes convienen en que el precio de la operación es justo y equitativo, por cual renuncian en juicio o fuera de, el contenido de los artículos 17 (diecisiete), 1682 (mil seiscientos ochenta y dos), 1690 (mil seiscientos noventa), 1706 (mil setecientos seis) y 2104 (dos mil ciento cuatro). Del código civil vigente en el Estado de Baja California.

SEXTA.- LOS COMPRADORES reconocen y manifiestan conocer tanto el terreno materia de este Contrato como sus condiciones topográficas y en este concepto expresamente adquieren y firman el presente contrato.

SEPTIMA.- Acuerdan ambas partes que la entrega material del predio será al momento de la firma del presente contrato quedando como garantía del pago el mismo predio y aclarando que este documento para que surta sus efectos legales deberá de contener la carta finiquito con la que ampare el pago total de la negociación o en su defecto el total de los pagarés firmados por EL COMPRADOR.

OCTAVA.- Una vez cubierta la totalidad de las mensualidades, EL VENDEDOR se compromete a entregar a EL COMPRADOR carta de Avenimiento para tramitar la Sesión de Derechos ante la notaria, trámite que deberá de ser pagado por EL COMPRADOR o por quien a

sus intereses represente.

NOVENA.- EL COMPRADOR no podrá ceder, vende transferir o traspasar a terceros los derechos y obligaciones del presente Contrato, sin la autorización previa y escrito por parte de EL VENDEDOR.

DECIMA.- Sera responsabilidad del COMPRADOR contribuir con la cuota requerida para el mantenimiento de los servicios dentro de la comunidad de lotificación según plano anexo.

DECIMA PRIMERA.- EL COMPRADOR deberá informar al Cedente o quien sus intereses represente sobre el desarrollo de la construcción dentro del predio.

DECIMA SEGUNDA.- EL COMPRADOR deberá colocar los desechos de basura en un área determinada dentro de su predio, utilizando para ello un depósito que será adquirido por su cuenta y su costo.

DECIMA TERCERA.- Queda prohibido el uso de equipos de sonido a volumen alto fuera de horaria establecido tal y como marca la ley.

DECIMA CUARTA.- EL COMPRADOR podrá utilizar las áreas verdes comunes ubicadas dentro del berímetro mencionado en la cláusula octava obligándose asu mantenimiento.

DECIMA QUINTA.- EL COMPRADOR se compromete a preservar y respetar el área, incluyendo con ello que se trabaje dentro de su predio en la reforestación, es decir, siembra de árboles y plantas, así como evitar Incendios.

DECIMA SEXTA.- EL COMPRADOR se compromete a respetar las normas y reglamentos internos que constan de crear dentro del perímetro de la comunidad, así como los del poblado vecindado y los los autos estén vigentes dentro del Municipio de Ensenada.

DECIMA SEPTIMA.- A partir de la firma del presente Contrato será responsabilidad exclusiva de EL COMPRADOR proteger y cuidar de su predio, EL VENDEDOR no se hace responsable del mismo ni de su invasión por terceras personas, así mismo acepta que el predio no cuenta con servicios y que estos deberán ser gestionados, contratados y sufragados por El COMPRADOR.

DECIMA OCTAVA.- Para efectos de deslindar el predio materia de este Contrato conviene en que El VENDEDOR se hará cargo de los gastos que esto origine.

DECIMA NOVENA.- Los Contratantes se encuentran consientes de la validez y alcance del presente contrato en el que no existe ni dolo, ni mala fe, ni cualquier otro vicio de la voluntad que lo invalide por lo que se comprometen a cumplirlo, respetarlo y hacerlo cumplir en todas y cada una de sus cláusulas.

VIGESIMA.- Para el caso de Incumplimiento de alguna de las clausulas, de este contrato ambas partes se comprometen a lo que establece el código Civil del Estado y leyes vigentes en el Estado de Baja, California, así mismo acuerdan someterse a los trlbunales locales para la Interpretación de este contrato renunciando al fuero que por su origen o domicilio les correspondiese.

SOBRE LA TENENCIA DE LA TIERRA

VIGESIMÁ PRIMERA.- EL COMPRADOR entiende que adquiere un predio bajo el Régimen Ejidal, SIENDO ESTA UNA POSESION Y NO UNA PROPIEDAD, no es responsabilidad del VENDEDOR entregarle AL COMPRADOR un TITULO o una ESCRITURA DE PROPIEDAD siendo la única responsabilidad sobre este particular por parte de EL VENDEDOR acudir a una notaria de su elección para realizar una sesión de Derecho ante Notario Público pero solo en el momento en el que se finiquite el pago total del presente contrato y así de lo demandara EL COMPRADOR.

VIGESIMA SEGUNDA.- Si en fecha futura el predio lo motivo de este Contrato pudiera escriturarse o postularse bajo cualquier modalidad que la ley permite, como la copropiedad con el resto de los vecindados bajo el régimen de condominio o mediante una regularización o expropiación llevada a cabo por una entidad estatal o federal como lacorette o cualquier otra que exista o haya de existir será única y exclusivamente por medio de gestiones que realice EL COMPRADOR no existiendo obligación alguna por parte de EL VENDEDOR en ningún tiempo de iniciar, dar seguimiento o terminar con ninguna de estas gestiones, limitándose únicamente a realizar aquellas que la ley les requiera.

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 pleno valor probatorio.

Así mismo, con la Prueba Documental Privada consistente en Contrato de Cesión de Derechos Gratuita, celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, de fecha veinte de noviembre del año dos mil veintitrés, entre la de nombre [REDACTED], en su carácter de vendedora y la Parte Actora, [REDACTED], en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble que se identifica como [REDACTED] de la [REDACTED], en la [REDACTED], del [REDACTED], Ensenada, Baja California, con [REDACTED], con una superficie de 200 metros cuadrados, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: -Al Norte: 10 metros con [REDACTED]; -Al Sur: 10.00 metros con [REDACTED]; -Al Este: 20.00 metros con [REDACTED]; y -Al Oeste: 20.00 metros con [REDACTED], el cual obra a fojas números 15 a la 20 de autos de presente Juicio, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía

procesal, del cual se desprenden los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

Por parte de "LA CEDENTE":

1.- Que es mexicana, mayor de edad, y se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de [REDACTED].

2.- Manifiesta "LA CEDENTE", que adquirió, en calidad de PROPIETARIA desde el día 06 de octubre del 2016 el [REDACTED] de la [REDACTED] [REDACTED], con [REDACTED], con una superficie de 200 metros cuadrados, establecido en la [REDACTED], [REDACTED], ENSENADA, B.C., con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 10.00 METROS CON [REDACTED].

AL SUR: 10.00 METROS CON [REDACTED].

AL ESTE: 20.00 METROS CON [REDACTED].

AL OESTE: 20.00 METRO CON [REDACTED].

Cuyas medidas, colindancias y superficies son las que obran en el plano correspondiente de la colonia

3.- Manifiesta "LA CEDENTE", que es su voluntad traspasar a través del presente instrumento, de manera gratuita y de forma retroactiva al "EL CESIONARIO" los derechos de posesión y propiedad del bien inmueble descrito en el antecedente número 2, desde el momento en que ella tomó posesión del mismo

4.- Para los efectos del presente instrumento señala como domicilio el ubicado en [REDACTED], [REDACTED], ENSENADA, B.C.

Por parte del "EL CESIONARIO":

4.- Que es mexicano, mayor de edad, y se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de [REDACTED].

5.- Que desea adquirir a través de este instrumento, de manera gratuita, y de forma retroactiva, los derechos de posesión y propiedad del bien inmueble describe en el antecedente número 2 identificado como, [REDACTED] con [REDACTED], ubicado en la [REDACTED], [REDACTED], DE [REDACTED], [REDACTED], ENSENADA, B.C.

6.- Que para los efectos del presente documento señala como domicilio el ubicado en la [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ENSENADA, B.C.

7.- Declaran ambas partes que está de acuerdo en la celebración del presente CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS GRATUITA y se obligan al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- Que las partes se reconocen la personalidad jurídica y la

capacidad legal que ostentan cada una de ellas, y están de acuerdo en la suscripción del presente Instrumento jurídico, por lo que tienen la voluntad y el firme propósito de llevarlo a cabo en buen término.

SEGUNDA.- Es objeto del presente contrato, el fijar las bases para la Cesión de los Derechos de Posesión y Propiedad de manera gratuita, respecto al bien inmueble descrito en el antecedente número 2 del presente instrumento, identificado como [REDACTED] con [REDACTED], ubicado en la [REDACTED] con una superficie de 200 metros cuadrados, establecido en la [REDACTED], [REDACTED], ENSENADA, B.C.

TERCERA.- "LA CEDENTE", en este acto CEDE Y TRASPASA DE MANERA GRATUITA Y DE FORMA RETROACTIVA los derechos posesión y propiedad respecto del bien inmueble descrito en el antecedente identificado con el número 2 del presente Instrumento, desde la fecha en que adquirió el mismo el 06 de octubre del 2016, al "EL CESIONARIO" para que sea reconocido como legítimo poseionario y propietario de la fecha antes mencionada, del bien inmueble motivo del presente contrato.

CUARTA.- "EL CESIONARIO", por su parte, en este acto, acepta la cesión de derechos de los derechos de posesión y propiedad, que "LA CEDENTE" realiza a su favor del de manera GRATUITA, del bien Inmueble motivo del presente Instrumento.

QUINTA.- "EL CESIONARIO", a partir de esta fecha, será el responsable de las obligaciones que con la celebración de este acto ha adquirido, para la tramitación del Título de Propiedad.

SEXTA.- "EL CESIONARIO", está de acuerdo en celebrar el presente "CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS GRATUITA", con la finalidad de adquirir de los derechos de posesión y propiedad de manera gratuita del bien inmueble antes descrito, con todos sus usos y servidumbres así como con sus frutos y accesorios en el estado físico que actualmente guarda.

SÉPTIMA.- "LA CEDENTE" Y "EL CESIONARIO", se obligan a gestionar por su cuenta y de manera independiente los trámites judiciales o extrajudiciales necesarios ante las autoridades correspondientes respecto de la presente CESIÓN DE DERECHOS GRATUITA.

OCTAVA.- "LAS PARTES", reconocen que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, ningún otro vicio que afecte la nulidad del acto especificado en el mismo.

NOVENA.- Para la interpretación del presente contrato, las partes se someten a la competencia de los Tribunales Judiciales de la ciudad de Ensenada, Baja California, renunciando al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudieran corresponderles.

DÉCIMA.- Leído que fue el presente contrato enterados del contenido, valor, fuerza y alcance legal respecto de lo que e él se establecen, manifiestan su entera conformidad. Leído que fue el presente documento, lo firman las partes ante los testigos para su Constancia.

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

Así mismo, con la Prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha diecinueve de enero del año dos mil veintiséis, 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 LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED] CELEBRARON ALGUN CONTRATO.- Calificada de legal.- contestó: Si, celebraron un contrato gratuito con la señora [REDACTED], donde ella le esta cediendo a el, es el [REDACTED] en Maneadero, no recuerdo la calle.- A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIO LA SEÑORA [REDACTED] EL LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO [REDACTED], UBICADO EN LA [REDACTED], DEL [REDACTED].- Calificada de legal.- contestó: Si, se que fue por un contrato de compraventa con el señor [REDACTED], esto fue en octubre del 2016, no recuerdo el dia.- LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIO EL SEÑOR [REDACTED] EL TERRENO ANTES MENCIONADO.- Calificada de legal.- contestó: Si, la señora [REDACTED] se lo compro al señor [REDACTED] y la señora [REDACTED] se lo paso a [REDACTED], esto fue en noviembre del 2023, no recuerdo el dia, lo se porque mi suegro el señor [REDACTED] me contó.- A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] CELEBRO CON EL C. [REDACTED] UN CONTRATO DE CESION DE DERECHOS GRATUITA, MEDIANTE EL

CUAL CEDIO Y TRASPASO LOS DERECHOS DE POSESION Y PROPIEDAD DEL LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO [REDACTED], COMO LO SABE.- Calificada de legal.- contestó: Si, lo se porque en una comida estaba mi esposo, mi suegro nos enseñó un papel, pero no se que decia, pero era sobre el contrato de cesion de derechos.- A LA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO EMPEZO A POSEER EN CALIDAD DE PROPIETARIO EL INMUEBLE ANTES DESCRITO EL SEÑOR [REDACTED].- Calificada de legal.- contestó:.- Si, en noviembre del 2023.- A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE ACTOS DE DOMICIO HA REALIZADO EL SEÑOR [REDACTED] SOBRE EL LOTE DE TERRENO ANTES MENCIONADO.- Calificada de legal.- contestó:.- Si, lo cerco, lo ha limpiado, lo cuida de que no lo vandalicen, y ha pagado el predial.- A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESION DEL SEÑOR [REDACTED] HA SIDO DE MANERA PACIFICA.- Calificada de legal.- contestó:.- Si, porque nunca ha sido molestado.- A LA SEPTIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESION DEL SEÑOR [REDACTED] SOBRE EL LOTE DE TERRENO ANTES MENCIONADO HA SIDO CONTINUA.- Calificada de legal.- contestó:.- Si, porque desde que tomo posesion lo ha tenido el.- A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESION DEL SEÑOR [REDACTED] SOBRE EL LOTE DE TERRENO ANTES MENCIONADO HA SIDO PUBLICA.- Calificada de legal.- contestó:.- Si, porque todos los vecinos lo conocen a el como propietario.- A LA NOVENA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR [REDACTED] HA EJERCIDO LA POSESION DEL INMUEBLE ANTES DESCRITO DE BUENA FE Y EN CALIDAD DE PROPIETARIO.- Calificada de legal.- contestó:.- Si, porque lo adquirio a traves de un contrato, y por que el se encarga del pago de los servicios y hace todo lo que le corresponde como dueño.- A LA DECIMA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE ALGUNA PERSONA LE HA REQUERIDO AL SEÑOR [REDACTED] LA DEVOLUCION DEL INMUEBLE ANTES MENCIONADO.- Calificada de legal.- contestó:.- Si, se que nadie lo ha molestado, se que

nadie le ha requerido por la entrega del mismo.- A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL [REDACTED] [REDACTED] ES CONOCIDO COM ALGUN OTRO NOMBRE.- Calificada de legal.- contestó:- Si, como [REDACTED] [REDACTED].- A LA RAZÓN DE SU DICHO.- Que sabe y le consta lo declarado porque fui parte, ya que estuve presente cuando el señor [REDACTED] le vendió a la señora [REDACTED], esto el 31 de diciembre del 2015, mas o menos, y porque ahí vivo, soy su vecino.”; y por lo que hace al segundo de los testigos, contestó en relación al interrogatorio verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, lo siguiente: “A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED] CELEBRARON ALGUN CONTRATO.- Calificada de legal.- contestó: Lo que yo supe es que la señora [REDACTED] le regalo el terreno al señor [REDACTED], hace como dos años, mas o menos, es el [REDACTED], ubicado para el lado de la [REDACTED], no se como se llama el ejido.- A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIDO LA SEÑORA [REDACTED] [REDACTED] EL LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO [REDACTED], UBICADO EN LA [REDACTED], DEL [REDACTED] [REDACTED].- Calificada de legal.- contestó: Si, se lo compro al señor [REDACTED], creo que hace como diez años, no se la fecha exacta.- LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIO EL SEÑOR [REDACTED] EL TERRENO ANTES MENCIONADO.- Calificada de legal.- contestó: Si, se lo regalo al señora [REDACTED], hace como dos años.- A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] [REDACTED] CELEBRO CON EL C. [REDACTED] UN CONTRATO DE CESION DE DERECHOS GRATUITA, MEDIANTE EL CUAL CEDIO Y TRASPASO LOS DERECHOS DE POSESION Y PROPIEDAD DEL LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO [REDACTED], COMO LO SABE.- Calificada de legal.- contestó: Si, ya que son pareja ellos, lo se porque oir que la señora [REDACTED] se lo iba a regalar.- A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO EMPEZO A POSEER EN CALIDAD DE PROPIETARIO EL

INMUEBLE ANTES DESCRITO EL SEÑOR [REDACTED].-
Calificada de legal.- contestó:- Si, hace como dos años.- A LA SEXTA.-
QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE ACTOS DE
DOMICIO HA REALIZADO EL SEÑOR [REDACTED]
SOBRE EL LOTE DE TERRENO ANTES MENCIONADO.- Calificada de
legal.- contestó:- Si, lo bardeo, lo se porque a mi me toco hacer ese
trabajo, la foza, una pila para el agua, piso para el baño, e hizo un baño,
que solo le falta emplastar.- A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI
SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESION DEL SEÑOR [REDACTED]
[REDACTED] HA SIDO DE MANERA PACIFICA.- Calificada de legal.-
contestó:- Si, porque desde que estuve trabajando nadie lo ha
molestado con su posesion.- A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI
SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESION DEL SEÑOR [REDACTED]
[REDACTED] SOBRE EL LOTE DE TERRENO ANTES MENCIONADO
HA SIDO CONTINUA.- Calificada de legal.- contestó:- Si, desde que
tomo posesion el ha estado al pendiente del terreno.- A LA OCTAVA.-
QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESION DEL
SEÑOR [REDACTED] SOBRE EL LOTE DE TERRENO
ANTES MENCIONADO HA SIDO PUBLICA.- Calificada de legal.-
contestó:- Si, todos los vecinos saben que el es el propietario.- A LA
NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL
SEÑOR [REDACTED] HA EJERCIDO LA POSESION DEL
INMUEBLE ANTES DESCRITO DE BUENA FE Y EN CALIDAD DE
PROPIETARIO.- Calificada de legal.- contestó:- Si, porque la señora
[REDACTED] se lo regalo y desde entonces el esta al pendiente del terreno.- A
LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE
ALGUNA PERSONA LE HA REQUERIDO AL SEÑOR [REDACTED]
[REDACTED] LA DEVOLUCION DEL INMUEBLE ANTES MENCIONADO.-
Calificada de legal.- contestó:- Si, se que no, porque desde que he
estado ahi nadie lo ha molestado.- A LA RAZÓN DE SU DICHO.- Que
sabe y le consta lo declarado porque yo estuve presente en el momento
que se hizo la venta, y he ayudado con las mejoras que se le han hecho
y me a tocado pagar el predial, y desde que lo compro hemos estado al
pendiente de el.”; Probanza a la que el Suscrito le otorga valor
probatorio pleno no solamente por haber sido uniformes sus

declaraciones, ya que coincidieron en lo esencial como en lo incidental, aunado a que de dichas declaraciones y de la razón de su dicho conocen por si mismos los hechos sobre los que rindieron sus testimonios, ya que han estado presentes, y coinciden sus declaraciones con los hechos narrados por el oferente, misma que se encuentra robustecida con las probanzas anteriormente valoradas, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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

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

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

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

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

Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:

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

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

Artículo 814.- Posesión pacífica es la que se adquiere

sin violencia.

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

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

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

“CUARTO.- Que desde fecha 20 de noviembre del 2023 el suscrito promovente, comencé a poseer el inmueble señalado en el hecho anterior en concepto de propietario y a realizar actos de dominio, desde ese momento mis vecinos me han conocido como propietario de dicho inmueble. La posesión siempre la he ejercido de manera PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA, DE BUENA FE Y CON ÁNIMO DE PROPIETARIO EN TODO MOMENTO, es decir con ANIMUS DOMINI, así como la sola ocupación del ya referido bien inmueble sin ser el suscrito perturbado en dicha posesión en ningún momento, siendo la causa generadora, el contrato cesión de derechos gratuita, celebrado con la hoy codemandada.”

“SEXTO.- En virtud de que nunca ha sido perturbada mi posesión, pues la he ejercido con los lineamientos que marca la Ley de la materia, es por lo que me apersono para que por medio de esta autoridad judicial se me declare y reconozca por PRESCRIPCIÓN POSITIVA como legítimo propietario del bien identificado como [REDACTED], UBICADO

EN LA [REDACTED], EN LA [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], MUNICIPIO DE ENSENADA, CON [REDACTED]
[REDACTED], CON UNA SUPERFICIE DE 200.00
METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y
colindancias:

AL NORTE: 10.00 METROS CON [REDACTED].

AL SUR: 10.00 METROS CON [REDACTED].

AL ESTE: 20.00 METROS CON [REDACTED].

AL OESTE: 20.00 METROS CON [REDACTED].

Toda vez que los derechos inherentes a la propiedad
me han sido generados por el solo transcurso y
sostenimiento de mi posesión en calidad de Propietario,
debiendo ordenar inscriba a nombre del suscrito y registrarse
la sentencia que en este juicio recaiga y la misma me sirva
como "TÍTULO DE PROPIEDAD".

"SEPTIMO.- No omito manifestar bajo Protesta de
decir verdad, que desconozco a un propietario diferente al
que aparece como propietario en el REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, que haya ejercido
actos de dominio sobre dicho predio que el mencionado en
el proemio de esta demanda, pues desde la fecha en que
entre a poseer el bien inmueble, soy la única poseedora y
propietaria de los inmuebles en Usucapión."

"OCTAVO.- Es importante precisar, que en el
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN, que se anexa al presente
escrito de demanda, figura una INSCRIPCIÓN PREVENTIVA
DE DEMANDA, CON [REDACTED] de fecha 27 de mayo
del 2021, recaída sobre la [REDACTED]
[REDACTED], derivada del JUICIO ORDINARIO CIVIL DE

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, con número de expediente [REDACTED], radicado en el Juzgado 3ro Civil de esta ciudad. Sin embargo, en dicha Inscripción preventiva, no se especifican las medidas y colindancias del bien inmueble que se pretende prescribir, materia del juicio antes mencionado. Dando a entender que dicha prescripción positiva, se pretende realizar sobre toda la [REDACTED] [REDACTED], no siendo esto posible, dado que el hoy demandado, el C. [REDACTED] [REDACTED], se dedicaba a la venta de terrenos, dicha parcela ya ha sido fraccionada. Así mismo, la [REDACTED] [REDACTED], se encuentra lotificada, tal como se acredita con el DESLINDE CERTIFICADO que se acompaña el presente escrito, siendo el suscrito poseionario de una fracción de dicha parcela, identificado como [REDACTED] desde el 20 de noviembre del 2023, así mismo dicha fracción de terreno, cuenta con su propia clave catastral a nombre del suscrito siendo esta la siguiente [REDACTED].”

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 acredite su posesión, y la de su causahabiente, la cual entró a poseer de buena fe con fecha seis de octubre del año dos mil dieciséis, 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 que ostenta ya siete años al momento de presentar el escrito inicial de demanda, términos 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], este se ha convertido en propietario del bien inmueble identificado como [REDACTED], de la [REDACTED], en la [REDACTED], del [REDACTED], [REDACTED], Municipio de Ensenada, Baja California con [REDACTED], con una superficie de 200.00 metros cuadrados, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: -Al Norte: 10.00 metros con [REDACTED]; -Al Sur 10.00 metros con [REDACTED]; -Al Este 20.00 metros con [REDACTED]; -Al Oeste: 20.00 metros con [REDACTED]; superficie mayor dentro de la cual se encuentra inmersa la superficie a prescribir, 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 subdivisión de propiedad [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED], por lo que se condena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, proceda a la cancelación parcial de la partida anteriormente señalada, e inscriba la presente Resolución, misma que servirá como Título de Propiedad al promovente, sin cancelar la inscripción de los gravámenes y anotaciones existentes sobre el mismo, los cuales subsistirán y el bien inmueble queda sujeto a los mismos, previo el acreditamiento del pago de los impuestos correspondientes, de conformidad con el artículo 75 bis B, fracciones IX y X, incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, publicada en el periódico Oficial del Estado de Baja California de fecha 8 de agosto del 2008, mediante decreto número 66.

Lo 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 del allanamiento de la demanda por la Parte Demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción II inciso c) del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, no se hace condena alguna en costas, por lo que las partes deberán sufragar por su cuenta las que hayan erogado con motivo del presente Juicio.

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 Demandada, **Sucesión a bienes de [REDACTED]** y **Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California**, han quedado debidamente acreditadas 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], acreditó su acción, la Parte Demandada, **Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ensenada, Baja California**, no opuso excepciones ni defensas, y la Parte Demandada, **Sucesión a bienes de [REDACTED]**, se allanó a la demanda, en consecuencia.

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

[REDACTED], de la [REDACTED], en la [REDACTED]
[REDACTED], del [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], Municipio de Ensenada, Baja California con [REDACTED]
[REDACTED], con una superficie de 200.00 metros cuadrados, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

-Al Norte: 10.00 metros con [REDACTED];

-Al Sur 10.00 metros con [REDACTED];

-Al Este 20.00 metros con [REDACTED];

-Al Oeste: 20.00 metros con [REDACTED];

Que 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 subdivisión de propiedad [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED].

Cuarto.- Se condena al **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, proceda a la cancelación de la partida anteriormente señalada, e inscriba la presente Resolución, misma que servirá como Título de Propiedad al promovente, sin cancelar la inscripción de los gravámenes y anotaciones existentes sobre el mismo, los cuales subsistirán y el bien inmueble queda sujeto a los mismos, previo el acreditamiento del pago de los impuestos correspondientes, de conformidad con el artículo 75 bis B, fracciones IX y X, incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, publicada en el periódico Oficial del Estado de Baja California de fecha 8 de agosto del 2008, mediante decreto número 66.

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

Notifíquese Personalmente.

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

En el número 15,159 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 3 de Febrero del año 2026 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