

JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.

Mexicali, Baja California, a los veintinueve días del mes de enero de dos mil veintiséis.

V I S T O para dictar sentencia definitiva en el **JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por

[REDACTED] en contra del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], seguido con el expediente número

[REDACTED], y:

R E S U L T A N D O:

Por escrito de fecha veintiuno de febrero del dos mil veinticuatro,

[REDACTED] demandó en la Vía Ordinaria Civil del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], las siguientes

prestaciones:

"A).- POR LA DECLARACIÓN JUDICIAL: De que se declare por sentencia firme y ejecutoriada que ha operado a favor de la suscrita **LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA** y en consecuencia me he convertido en única y legítima propietaria del bien inmueble identificado como lote [REDACTED]

[REDACTED], con superficie de 104.734 metros cuadrados, inscrito bajo partida [REDACTED]

con las siguientes medidas y colindancias:

B).- POR LA DECLARACIÓN JUDICIAL: Como consecuencia de la procedencia de la acción ejercitada; se ordene la **CANCELACIÓN de los derechos de propiedad** que tiene el demandado [REDACTED]

[REDACTED] sobre el inmueble señalado en el punto anterior; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta localidad.

C).- Como consecuencia de la procedencia de la acción

ejercitada; se ordene la inscripción a favor del suscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta localidad de la sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio, para que sirva de título de propiedad del terreno identificado como Lote

, inscrito bajo partida

, como lo acredito con la hoja de inscripción que se acompaña al presente escrito.

D).- Por el pago de gastos y costas del presente juicio."

Su demanda la fundó en los puntos de hecho que expone en su escrito inicial y en los preceptos que estimó aplicables, exhibiendo junto con los documentos base de su acción, copias para correrle traslado a la parte demandada.

Por auto de fecha ocho de marzo de dos mil veinticuatro, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, ordenándose emplazar a la parte demandada

; diligencias que se practicaron en todos sus términos los días diez y once de abril de dos mil veinticuatro, según se observa mediante constancia actuarial obrantes a fojas 30 y 37 de autos.

El día veintinueve de abril de dos mil veinticuatro, se dio cuenta con el escrito presentado por el Licenciado , con el carácter de Director General y Representante Legal del

), dando contestación a la demanda entablada en contra de su representada, oponiendo las excepciones y defensas que estimó pertinentes. Asimismo, se le tuvo efectuando el llamamiento a juicio como parte demandada al

), ordenándose en ese mismo auto su emplazamiento, diligencia que se realizó el día nueve de mayo de dos mil veinticuatro, según constancia actuarial obrante a foja 79 de autos.

Por auto de fecha veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, se tiene compareciendo al Licenciado , Apoderado Legal del

I.- Los artículos 56, 57 y 59 de la Constitución Política del Estado de Baja California; 1, 2 y 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación con el 157 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, otorgan **competencia** y legitiman a este Órgano Jurisdiccional para resolver la acción de prescripción positiva de buena fe deducida por la señora [REDACTED].

II.- Con la demanda se exhibió la certificación extendida por el Sub Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, en fecha quince de febrero de dos mil veinticuatro, consultable a folio 14 a la que se le reconoce valor probatorio pleno en términos de los artículos 322 fracción III, 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, por lo que se ilustra que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y a nombre del codemandado [REDACTED], el inmueble que se describe como lote [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con superficie de 104.734 metros cuadrados, inscrito bajo partida 5271221 de la sección civil de fecha 31 de octubre del 2003.

De esta manera se cumplen las condiciones que prevé el artículo 1143 del Código Civil para el Estado al dictar que, quien tenga la posesión de un inmueble apta para prescribir, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ese bien en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y ha adquirido la propiedad.

III.- Conforme a esos lineamientos, en el capítulo que precede se da cuenta que la señora [REDACTED] demanda la propiedad por prescripción adquisitiva del lote [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con superficie de 104.734 metros cuadrados.

Ese derecho se explica en los artículos 1123 y 1138 del Código Civil para el Estado, como medio de adquirir bienes en virtud de la posesión

que se adquiere en concepto de propietario y detenta de forma pacífica, continúa y pública, por el término de cinco años, cuando, como en el caso, es de buena fe.

Así, quien opta por el ejercicio esa facultad asume la obligación y carga procesal de señalar y acreditar el título o causa generadora de la posesión como lo define el artículo 797 del Código Civil para el Estado, esto significa que debe informar el acto jurídico por el que hubiese adquirido la posesión en calidad de propietario, como taxativamente lo prevé el artículo 817 de dicho ordenamiento en la forma siguiente: "*sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción*".

Coherente con ese imperativo, el artículo 1138 fracción I, del Código Civil Local acota: "*La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario;*". Al respecto, es conducente la siguiente jurisprudencia por contradicción de tesis:

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. **Tesis de Jurisprudencia 18/94.** Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro. **Tesis: 3a./J. 18/94.** Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la

IV.- En el caso, la parte actora expone en sus hechos:

a.- Que entro a poseer a título de dueña en concepto de propietaria, el inmueble identificado como Lote [REDACTED], con superficie de 104.734 metros cuadrados, inscrito bajo partida 5271221 de la sección civil de fecha 31 de octubre del 2003 con folio real 247693.

b.- Señala que con fecha 1 de marzo de 1988 (hace más de 35 años), en virtud de contrato verbal de compraventa que celebró con [REDACTED], desde aquel entonces vive y posee a título de dueña dicho inmueble, ya que entro a poseer con un derecho, y lo posee de manera exclusiva y ejecuta sobre el mismo acto de uso y goce de propiedad.

c.- Aduce que la causa generadora de la posesión fue un contrato de compraventa, cuyo precio de la operación fue la suma de \$ [REDACTED]; la fecha en que celebró el contrato fue el 11 de marzo de 1988, y el lugar fue en esta ciudad de Mexicali, Baja California, en las propias oficinas de la parte demandada, acompañándola en esa operación de compraventa su finado esposo, el Sr. [REDACTED], además de la Sra. [REDACTED].

d.- Relata que, ante la vista de todos los vecinos del lugar, ella y su finado esposo tomaron posesión del inmueble utilizándolo como casa habitación de ella y su familia, ostentándose como dueña ante todos los vecinos del lugar. Desde marzo de 1988 entro a poseer en concepto de dueña el inmueble materia del presente juicio, mismo que limpió y arregló desde entonces, sin que a la fecha nadie le haya molestado en su posesión. Asevera, que a lo largo de más de 35 años que tiene la posesión del inmueble, ha realizado continuas mejoras, construyó una habitación más, pisos, remodelación y mantenimiento de la casa, incluyendo reparación de techo, situación de la que se han percatado los vecinos del lugar. Incluso los recibos de luz están a nombre de su finado esposo [REDACTED], mismos que han pagado mes con mes y año con año durante todo este tiempo.

e.- Manifiesta que a fin de cerciorarse cuál es exactamente el inmueble que se encuentra en su posesión y regularizar la situación jurídica del mismo; mando elaborar un deslinde, además; procedió a realizar una investigación en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta localidad, dando como resultado el nombre del hoy demandado [REDACTED].

f.- Expone que la posesión la ejerce sobre el inmueble desde marzo de 1988, es decir hace más de 35 años, y reúne todos los atributos necesarios para prescribir: En concepto de propietario ya que desde que lo posee y hasta la fecha lo sigue disfrutando como cualquier propietario, además que ha realizado trabajos de acondicionamiento sobre dicho inmueble; Pública toda vez que la posesión del inmueble la ha ejercido a la vista de toda persona, ya que para todas las personas vecinas del lugar es propietaria de dicho inmueble; Pacífica porque empezó a poseer el inmueble sin violencia y de esa misma forma lo ha seguido poseyendo, además que no ha sido requerida por persona o autoridad alguna por la entrega de dicho inmueble; Continua porque no ha dejado de poseer el inmueble desde la fecha que lo adquirió, y Cierta ya que es del conocimiento general que ha poseído dicho predio como propietaria durante más de 35 años.

g.- Finalmente, señala que jamás ha sido molestada, ni interpelada judicialmente por el ahora demandado en lo principal, con el objeto de perturbarle en la posesión detentada en su persona, así como tampoco he sido demandada judicialmente con el fin de recuperar el inmueble motivo del presente juicio.

Integrado el litigio, en el periodo probatorio la parte actora ofreció como medios de convicción: la **Confesión y Declaración de Parte**, a cargo de la demandada [REDACTED]

[REDACTED]); **Testimonial** a cargo de [REDACTED]; **Documental Pública** consistente en certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del bien inmueble objeto del presente juicio; **Documental Pública** consistente en recibos originales de luz; **Informe de Autoridad** a cargo la Dirección de Administración Urbana del Municipio de Mexicali; **Documentales Públicas** consistentes en acta de

matrimonio y acta de defunción; **Confesional Judicial y Presuncional Legal y Humana.**

Todos esos medios de convicción se admitieron por auto de fecha diez de septiembre de dos mil veinticinco, donde se optó por la forma oral para el desahogo de aquellas pruebas que necesitaron de audiencia para su recepción.

V.- En este contexto, es responsabilidad de este Órgano Jurisdiccional proceder al examen de las actuaciones, a fin de constatar que se prueben los requisitos de la acción deducida por constituir una carga procesal imperativa para los litigantes de acuerdo al artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado conforme al cual: "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones".

De esa manera se debe verificar en primer lugar, que la parte actora demuestre fehacientemente la causa generadora de su posesión por constituir un requisito que categóricamente debe justificar como se expone en la siguiente tesis de jurisprudencia que, aun cuando está referida a la legislación del Estado de Puebla, es conducente al caso por estar relacionada a la prescripción positiva como forma de adquirir la propiedad mediante la posesión:

USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

Tesis: VI.2o. J/6. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo I, junio de 1995, página 374. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia: Civil. Registro digital: 204896.*

En esas condiciones, quien pretende la propiedad en virtud de la usucapión debe probar la causa generadora de la posesión; esto es, el motivo o razón por la que empezó a poseer o justo título como lo define el artículo 797 del Código Civil para el Estado, y lo explica la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 204/2014, de la que deriva la Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Décima época, Libro 13, diciembre de 2014. Tomo I. Materia Civil, página 200, con el rubro:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008), en la que se puntualiza que, para el requisito en examen: el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: "1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

VI.- En ese orden de ideas, la parte actora expresa que el día 1 de marzo de 1988 celebró compraventa verbal con [REDACTED], en esta ciudad de Mexicali, y en las propias oficinas de la parte demandada,

siendo el precio de esa operación la cantidad de \$ [REDACTED] M.N.; acompañándola en ese acto su finado esposo, el Sr. [REDACTED], además de la Señora [REDACTED] y el Señor [REDACTED].

Al respecto, la actora exhibió en su escrito de demanda certificado registral del inmueble que pretende prescribir, y señaló datos que suponen que existió la compraventa con la demandada.

Así, al no estar documentado el acto en que la parte actora sustenta el origen o causa de su posesión, los testigos son idóneos para dar cuenta de ese acontecimiento porque son susceptibles de percibir la realidad de las cosas, y hacer conjeturas de los hechos que les consten, como se determina en la siguiente tesis de jurisprudencia:

POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA. *La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.*

Tesis: I.6o.C. J/18, *publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Octava época. Tomo 83, noviembre de 1994. Jurisprudencia Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia Civil. Página 43.*

Acorde a estas consideraciones no se puede pasar por alto que, en sus hechos la actora manifiesta que en presencia de dos testigos celebró contrato verbal de compra venta con [REDACTED], por lo que se debe analizar si los testigos presentados estuvieron y les consta la realización del multicitado contrato de compraventa.

Así, de la testimonial desahogada no se acredita de manera fehaciente el modo y lugar en que se realizó el contrato de compraventa, y que la accionante señala genera su posesión, porque no obstante que la testigo [REDACTED] manifiesta que la posesión se originó por un contrato de compraventa celebrado por [REDACTED] y su finado esposo, e incluso que estuvo presente como testigo, además de que los acompañó, en las repreguntas directas hechas por el abogado patrono de la parte demandada respondió:

"QUE DIGA SI ALGUIEN MAS POSEIA EL PREDIO DE ESTE JUICIO ADEMÁS DE LA SEÑORA [REDACTED]: *Supongo que la persona que le vendió la casa, yo no conozco si poseía la casa alguien más*

cuando hicieron el contrato de compraventa. **QUE DIGA LOS NOMBRES DE LAS PERSONAS QUE CELEBRARON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL QUE REFIERE:** Solamente las personas que compraron la casa que es la señora [REDACTED] y su esposo [REDACTED], que era el esposo de la señora. **QUE DIGA EL LUGAR EXACTO EN DONDE SE CELEBRO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE REFIERE.** En el mismo domicilio, Sindicato de Turismo número 561 del Fraccionamiento Ampliación Las Fuentes. **QUE DIGA QUIEN COMPARECIO EN CARACTER DE VENDEDOR EN EL CONTRATO QUE SE LLEVO A CABO EN DONDE ASEGURA HABER ESTADO PRESENTE.** Desconozco el nombre de la persona, el vendedor de la casa no lo conocía, solamente las personas que compraron la casa. **QUE DIGA CUAL FUE EL PRECIO DE LA OPERACION DE LA COMPRAVENTA QUE DICE CELEBRARON [REDACTED] Y JOSE DE JESUS ROSAS CANO.** No tengo el monto”.

Lo declarado por la testigo no produce convicción plena sobre su veracidad, dado que no conoce el lugar ni con quien se celebró el acto de la compraventa, ni mucho menos cuanto pago por el inmueble [REDACTED].

Por su parte, [REDACTED] en la posición sexta y séptima reconoce a [REDACTED] como la que celebró el trato de la operación de compraventa del inmueble, declarando que estuvo ahí, pero en la posición quinta **“QUE DIGA POR QUE ENTRO A POSEER LA PARTE ACTORA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE JUICIO”**, respondió: **Siempre supe que fue a través de una compraventa verbal**”, quedando en duda con esta superación si realmente estuvo presente.

Además, en las repreguntas directas hechas por el abogado patrono de la parte demandada, el testigo respondió:

“QUE DIGA LOS NOMBRES DE LAS PERSONAS QUE CELEBRARON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL QUE REFIERE. Me consta solo el nombre de la compradora la señora [REDACTED]. **QUE DIGA EL LUGAR EXACTO EN DONDE SE CELEBRO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE REFIERE.** En la Avenida Sindicato de Turismo número 561 del Fraccionamiento Ampliación Las Fuentes de esta ciudad. **QUE DIGA QUIEN COMPARECIO EN CARACTER DE VENDEDOR EN EL CONTRATO QUE SE LLEVO A CABO EN DONDE ASEGURA HABER ESTADO PRESENTE.** No recuerdo el nombre, yo escuchaba a la señora [REDACTED] mencionar a un tal Fernando pero no recuerdo el nombre exacto. **QUE DIGA CUAL FUE EL PRECIO DE LA OPERACION DE LA COMPRAVENTA QUE DICE CELEBRARON [REDACTED].** No lo recuerdo”.

En tal virtud, lo informado por los testigos carecen de credibilidad, toda vez que señalan a una persona como la vendedora de la casa, que la compraventa se realizó en un domicilio particular, cuando en sus hechos la actora asevera que le vendió [REDACTED] y que el contrato se celebró en las propias oficinas de la parte demandada, aunado a que no pudieron

informar el precio de la operación, datos que como testigos debían conocer, por lo que por lo que se niega calidad probatoria a sus testimonios de acuerdo a la facultad que corresponde al Juez conforme al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

No es óbice a la conclusión que precede que los testigos conozcan a la parte actora y el inmueble en litigio, porque el objeto de ese medio de convicción es demostrar en primer lugar, los hechos que inciden en la causa de la posesión, por constituir un presupuesto insoslayable de la usucapión.

Ahora bien, la parte actora exhibió con su demanda la certificación consultable a folio 14, emitida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en fecha 15 de febrero de 2024, en la que hace constar que el lote [REDACTED] de esta municipalidad, con superficie de 104.734 metros cuadrados, está inscrito a nombre de [REDACTED].

Al ser esta entidad paraestatal emplazada y contestar su demanda, invoca un error de la autoridad registral estatal, ya que de acuerdo a los antecedentes de la partida registral que exhibe la accionante el propietario es [REDACTED], toda vez que de la inscripción registral de folio real 247693 media la existencia de un contrato de compra venta a través del cual adquirió el inmueble, así como convenio privado de regularización con [REDACTED], quien regularizó el Fraccionamiento Las Fuentes.

Por su parte, al comparecer [REDACTED] niega que le asista derecho a la actora indicando que el justo título y la causa generadora de la posesión son actos que no le corresponden, sino a [REDACTED]; en virtud de que el contrato de compraventa cuyo antecedente aparece en la constancia registral se celebró con esta autoridad federal, por lo que solicita se llame a juicio dado que la sentencia podría pararle perjuicio.

En tal virtud, [REDACTED] e [REDACTED] no están legitimados pasivamente en la causa, porque el inmueble objeto de la acción no está inscrito a su nombre en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, siendo el verdadero propietario [REDACTED], mismo que aparece con carácter de propietario o poseedor en deslinde de fecha 14

de junio de 2024 que presentó la actora en el escrito de demanda.

Al contestar la demanda, [REDACTED] hace valer la improcedencia de las prestaciones reclamadas por la actora; contesta los hechos cuestionando su veracidad, y opone sus excepciones, entre las cuales se encuentra la de imprescriptibilidad dado que se trata de un bien inmueble nacional por encontrarse bajo el dominio de la autoridad federal.

VII.- En merito a las consideraciones expresadas, la parte actora no prueba la causa generadora de su posesión, por lo que no queda sino declarar improcedente la acción, de tal manera que ningún fin práctico tiene determinar la existencia de los demás requisitos necesarios para el éxito de la usucapión, ni realizar un análisis de las excepciones planteadas por la demandada, porque ello no variara el resultado de esta resolución.

VIII.- COSTAS: No obstante que la sentencia es adversa a la parte actora, no ha lugar a decretar condena al pago de costas, en razón a que la acción deducida es declarativa.

En mérito de lo antes expuesto y fundado, es de resolver y se:

RESUELVE:

PRIMERO: Ha sido procedente la Vía Ordinaria Civil en donde la señora [REDACTED] no acreditó la acción de prescripción positiva; y el [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]); [REDACTED]
[REDACTED]), y el [REDACTED]
[REDACTED]), si contestaron la demanda, mientras que [REDACTED]
[REDACTED] no contesto la demanda.

SEGUNDO: Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas.

TERCERO: No se hace especial condena al pago de costas.

CUARTO: NOTIFIQUESE PERSONALMENTE, y lístese el presente fallo en el Boletín Judicial para que surta efectos de notificación al codemandado [REDACTED], en congruencia con el auto de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veinticuatro.

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la C. JUEZA SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL, **LICENCIADA ALBA LORENIA NAVARRO SAUCEDO**, en unión del C. Secretario de Acuerdos **LICENCIADO SERGIO ADRIAN DUEÑAS ESQUER**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I, II y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12 y 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

SENTENCIA DEFINITIVA
ACTUARIO OFICIO.

Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial Número: de fecha **15179 de 03 de marzo del 2026**, para que surta efecto de notificación a las partes. CONSTE. A las doce horas, del día **04 de marzo del 2026** surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial número **15179** de fecha **03 de marzo del 2026**. CONSTE.