

Ciudad Morelos, Baja California, a veintinueve de julio de dos mil veinticuatro.

Vistos para resolver en SENTENCIA DEFINITIVA los autos del juicio ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, expediente 308/2023, promovido [REDACTED] en contra de [REDACTED].

RESULTANDOS.

PRIMERO. Presentación de la demanda. Mediante escrito y anexos recibidos el once de julio de dos mil veintitrés, en la oficialía de partes de este Juzgado Quinto de Primera Instancia Civil de Mexicali, Baja California, compareció [REDACTED] demandando a [REDACTED], por las pretensiones a que hace referencia en su escrito inicial.

“...A).- Por la sentencia definitiva firme que habrá de recaer en el juicio ordinario que se inicia, la declaración judicial que me he constituido en propietaria por usucapión o prescripción adquisitiva de buena fe del inmueble en virtud de que la posesión que tengo sobre el bien objeto de juicio, que me permite reclamar lo anterior por el tiempo y las condiciones bajo las cuales he venido ejerciendo mi posesión sobre el bien inmueble que se identifica como LOTE TERRENO NUMERO [REDACTED] DE LA MANZANA [REDACTED] DE LA COL. [REDACTED], de esta ciudad, con las medidas y colindancias siguientes:

Al norte en 28.830 metros con lote [REDACTED].

Al sur en 36.188 metros [REDACTED].

Al este en 49.548 metros [REDACTED].

Al oeste en 50.579 metros con [REDACTED].

*Inmueble que cuenta con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados y clave catastral ***[REDACTED]-[REDACTED]*

B). - *Se declare la cancelación de la Inscripción que obra a nombre de la demandada Sra. [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo partida número [REDACTED] Sección Civil de fecha [REDACTED].*

C). - Una vez sustanciado el procedimiento reclamo la inscripción de la sentencia definitiva firme que recaiga en este juicio en la que se declare que me he constituido en legítima propietaria por la vía de la usucapión con el objeto de que me sirva de título de propiedad, remitiéndose copia certificada de la sentencia, al Director de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, para que proceda a su inscripción correspondiente ...

SEGUNDO. Admisión de la demanda. Por auto de diecinueve de julio de dos mil veintitrés, el Juez Quinto de lo Civil de Mexicali, Baja California, determinó que no era legalmente competente para conocer de la solicitud, en razón del territorio, remitiendo las constancias a este Tribunal, donde por acuerdo de uno de agosto de dos mil veintitrés, se acepto la competencia declinada a favor y se admitió la demanda instaurada en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la pasivo para en caso de que si así lo consideraba conveniente, produzcan su contestación en el término de Ley.

TERCERO. Trámite del juicio. El uno de septiembre de dos mil veintitrés, se notificó a [REDACTED].

Por auto de diecinueve de octubre de dos mil veintitrés, se declaró rebelde a [REDACTED], asimismo se abrió el juicio a prueba por diez días comunes a los contendientes, periodo en el cual la actora oferto los medios convictivos de su interés.

Una vez desahogadas las pruebas, por auto de siete de junio de dos mil veinticuatro, se pasó a la fase de alegatos.

CUARTO. Citación para oír sentencia. Por actuación de once de julio de dos mil veinticuatro, se citó a los interesados para oír sentencia definitiva, por lo que se procede a dictar el fallo de fondo.

C O N S I D E R A N D O S

PRIMERO. Competencia. Este Juzgador es legalmente

competente para conocer y decidir del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, en relación con lo previsto por el numeral 85 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal; de igual forma, por los artículos *44, *45, *46, *47, *48, *57 fracción ■, *58, *59 y demás relativos, del Código Procesal Civil para el Estado de Baja California, en virtud que la ubicación del bien inmueble materia del presente juicio, se encuentra dentro de este Partido judicial.

SEGUNDO. Contenido de la sentencia. El presente fallo que resuelve el negocio jurídico en lo principal debe ser claro, congruente, fundado en la ley, jurisprudencia y en principios generales de derecho que se estime aplicables, expresándose los razonamientos que llevaron a tal determinación de que el asunto en concreto encuadra en las hipótesis normativa invocada, atendiendo preponderantemente a la pretensión real de las partes contenido en los escritos que fijan la litis a fin de que no se modifique la sustancia de los hechos; en términos de lo preceptuado en los artículos 55 y 81 de la Ley Procesal Civil.

Por otro lado, el artículo 277 del mismo ordenamiento jurídico descrito, impone a las partes la obligación de probar en el sumario, las afirmaciones o excepciones que hagan valer en los escritos que fijan la controversia; es decir, al demandante a fin de que prospere la acción ejercida, siempre deberá demostrar los hechos inmersos en su escrito inicial, obligación que deberá realizar aun en el evento de que su adversario procesal no haya comparecido en defensa de sus derechos, pues aun ante la ausencia de oposición, está constreñido a justificar los hechos de su reclamo, en tanto que el demandado deberá hacer lo propio con las excepciones.

Es ilustrativo el criterio emitido por la Tercera Sala del alto Tribunal, con registro 392134. 7. Publicado en Apéndice de *995, Tomo IV, del semanario Judicial de la Federación, Pág. 6. Cuyo rubro es: **“ACCION. FALTA DE PRUEBA DE LA”**

TERCERO. Procedencia de la vía. Es procedente la vía

ordinaria civil intentada, y así admitida por auto de uno de agosto de dos mil veintitrés, en los términos de lo dispuesto por el artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que la acción ejercitada es la prescripción positiva la cual no tiene señalada por la ley, una gestión especial.

Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales invocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa, tiene existencia jurídica y validez formal.

Al respecto, resulta ilustrativa la jurisprudencia *a./J. 25/2005, consultable en la página 576; tomo XXI, abril de 2005; materia común; instancia: Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; novena época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta cuyo rubro señala:

“...PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. *El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo *7 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra*

*manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo *4 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente...”*

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

Los presupuestos procesales previos al proceso. La competencia de éste órgano jurisdiccional para resolver el presente negocio jurídico, ya quedó definida en el primer considerando de este fallo.

Presupuestos procesales previos a la sentencia. Por cuanto hace a la relación jurídica procesal, se encuentra debidamente constituida, dada la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, emplazamiento y rebeldía del pasivo procesal.

Por otro lado, las partes se legitimaron para comparecer a juicio en términos del artículo 44, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, ello por tratarse de personas físicas, mayores de edad, en pleno ejercicio de sus derechos civiles, pues no se le alegó ni se demostró lo contrario.

En la causa, las partes se legitimaron activa y pasivamente; el actor en base a la posesión que dijo tener respecto del inmueble materia del presente juicio, y el pasivo debido a que el citado inmueble se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Mexicali, Baja California a favor de [REDACTED], bajo protocolización de

constancias de juicio Sucesorio inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED] de sección Civil de fecha [REDACTED]; subdivisión de propiedad partida [REDACTED] de sección Civil de fecha 28 de mayo del *999, contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección Civil de [REDACTED] de junio del *999, convenio privado de regularización partida [REDACTED] de sección Civil de fecha [REDACTED] de septiembre de 2013. Memorias descriptivas partida [REDACTED] se sección Civil de fecha [REDACTED], oficio rectificatorio partida [REDACTED] de sección Civil de fecha *2 de diciembre del 2018; según copia certificada de certificado de inscripción localizable a fojas *5 y *6 de autos.

Certificación, que al ser un documento público por haberse expedido por funcionario público, en ejercicio de sus funciones, tiene valor probatorio pleno, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 322, fracción II y 405, del Código de Procedimientos Civiles para Baja California; además, de que no se comprobó su falta de autenticidad o inexactitud, de ahí que se estime que las partes se legitiman en la causa al haberse satisfecho en autos las hipótesis normativas previstas por la fracción IV, artículo [REDACTED] y 26 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Las partes tuvieron la misma igualdad y oportunidad probatoria que les conceden los artículos 428 y demás relativos del Código Procesal Civil de Baja California, pues estuvieron en aptitud de ofrecer los medios de convicción pertinentes e idóneos al caso que se resuelve, como se desprende de las constancias obrantes en autos.

La litis se fijó en términos del artículo 267 del Código Procesal Civil para el Estado de Baja California, esto es, con el escrito de demanda, y la declaración de rebeldía.

En la especie no se opusieron ni se desprende que exista la cosa juzgada, litispendencia, caducidad de la acción o de la instancia, por lo que, satisfechos como quedaron todos y cada uno de los presupuestos procesales para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal.

Sirve de criterio orientador al tema, la tesis I.4.C.33C, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, página 997, tomo XI, marzo de 2000 de la novena época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con rubro:

“...COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS. *Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absoluta, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes...”*

CUARTO. Estudio de la acción. Ahora bien, reunidos los

presupuestos procesales para que el presente juicio tenga existencia y validez, se procede a entrar al estudio del fondo de la acción ejercitada, lo cual debe hacerse oficiosamente con independencia de las defensas y excepciones que hayan opuesto los reos. Lo anterior atendiendo al contenido de los artículos *4 y *6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación a los numerales 2, 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, y con apoyo además en la tesis emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, localizable en Octava Época, registro 221880, Semanario Judicial de la Federación, Tomo V***, Septiembre de *991, página 89, con rubro y texto:

“...ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA. JURISPRUDENCIA APLICABLE SOLO EN PRIMERA INSTANCIA (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA). *La jurisprudencia que aparece publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación *917-1985, Cuarta Parte, página **, cuyo rubro es: "ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA", que establece que la improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales puede ser estudiada aun de oficio, sólo es aplicable en la primera instancia, pero en la apelación no puede observarse ni por excepción, en tanto la materia de éste se limita a estudiar la sentencia natural a través de los agravios expuestos por el recurrente de acuerdo con el artículo 541 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tlaxcala y si en vía de agravios no se hizo valer tal cuestión la autoridad responsable no está facultada para decidirla...”*

Por lo tanto, a fin de determinar si se actualiza o no el derecho subjetivo invocado por el accionante, es necesario verificar si este probó los elementos constitutivos de la acción ejercitada, los cuales se desprenden de las hipótesis legales que regulan la acción ejercida.

Primero tenemos que el artículo *143 del Código Civil para el Estado de Baja California, consistente en que:

“...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 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 que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Para los efectos de párrafo anterior, el poseedor del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si lo conoce o desconoce a un propietario diferente al que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio...”

Por tanto, se advierte de lo anterior, que la prescripción es un medio de adquirir bienes o liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley; la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; en tanto que la posesión necesaria para prescribir, **debe ser en concepto de propietario, en forma pública, pacífica, continua; cuando la posesión además de las condiciones indicadas es de buena fe, se prescriben en cinco años los bienes inmuebles**, y en diez años cuando la posesión es de mala fe, atento a lo dispuesto en los artículos *138 y *139 del ordenamiento legal en cita, por lo que ante tal orden de ideas se debe analizar si las partes cumplieron con su obligación procesal de acreditar los extremos de sus acciones y excepciones.

Lo anterior apoyado en la contradicción de tesis *a./J. *25/2010, de la Novena Época, registro *62032, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX***, Mayo de 2011, Página: ■■■, cuyo rubro es:

“...PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). *La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, *307, párrafo primero, y *323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que*

puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo *323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe...”

En ese escenario normativo, se procede a examinar las actuaciones del juicio a fin de establecer si la parte actora cumplió con la carga procesal que le corresponde en términos del 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”*.

1) Que el pretense del juicio acredite la causa generadora de la posesión que ejerza a título de dueño sobre el inmueble que pretende adquirir por prescripción.

2) Que además la posesión se haya ejercido de manera pacífica, continua, pública y cierta.; y,

3) Por el termino de cinco años, por ser la posesión de buena fe.

Es necesario determinar en primer lugar, si se acredita la causa generadora de la posesión, por constituir un presupuesto o condición necesaria para que opere la prescripción adquisitiva. Lo anterior con apoyo además en la tesis con número de registro [REDACTED], Materia Civil, Página 689, Octava época, Tomo VI, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, con rubro y texto:

“...USUCAPION. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESION. La causa de la posesión es el hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume y quien invoca la usucapión está obligado a probar que empezó a poseer, como si fuera propietario; lo cual constituye la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio...”

Ahora bien, del estudio integral de los hechos narrados por el actor, y de lo realmente planteado en el escrito inicial, en relación a su causa de pedir, así como el estudio de los documentos exhibidos se desprende lo siguiente:

Los elementos de la acción, a saber, respecto del inmueble que pretende usucapir, la actora manifiesta que el diez de diciembre de dos mil catorce, celebró contrato de compra venta con reserva de dominio, en carácter de compradora, con [REDACTED] representada por su Apoderada legal [REDACTED] quien también se hace llamar [REDACTED], de conformidad con la Escritura Publica número [REDACTED] del volumen [REDACTED] 05 de mayo de *993, pasado ante la Fe del Notario Público número [REDACTED] de Mexicali, Baja California, en carácter de vendedora respecto del inmueble identificado como lote de terreno número [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de la Colonia [REDACTED] [REDACTED], de esta ciudad, con las medidas y colindancias siguientes:

Al norte en 28.830 metros con lote [REDACTED].

Al sur en 36.188 metros [REDACTED].

Al este en 49.548 metros [REDACTED].

Al oeste en 50.579 metros con lote [REDACTED].

Inmueble que cuenta con una superficie de [REDACTED] m²

Siendo un acto traslativo de dominio, lo que constituye la base de la acción que se ejerce, es decir, **es su causa generadora de la**

posesión.

Ahora bien, en relación a lo anterior en primer término debe decirse que de acuerdo a lo dispuesto en los artículos *683, *738, 2122 y 2123, del Código Civil del Estado, que a letra establecen:

*“...ARTICULO *683.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley.*

Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley.

*ARTICULO *738.- Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.*

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas.

ARTICULO 2122.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

ARTICULO 2123.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho...”

De los numerales antes citados se obtiene que la ley no requiere para el perfeccionamiento del contrato, otra condición que el acuerdo especificado de los contratantes, respecto a la cosa y el precio, basta con aquel pacto para que la venta sea perfecta y obligatoria aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Por lo tanto, el referido contrato vincula a [REDACTED], para exigir su cumplimiento, toda vez que la actora tuvo el dominio desde la fecha en que se pactó el acuerdo de voluntades. Lo que es suficiente para tener el ánimo de propietaria que se requiere para poder usucapir, pues al ser la compraventa un acto traslativo de dominio que da una posesión originaria, es apto para poder usucapir.

Lo que se demuestra con la **documental privada**, allegada al sumario consistente en contrato de compra venta con reserva de dominio, celebrado entre [REDACTED] en carácter de compradora,

y [REDACTED] representada por su Apoderada legal [REDACTED] quien también se hace llamar [REDACTED], de conformidad con la Escritura Publica número [REDACTED] del volumen [REDACTED] 05 de mayo de *993, pasado ante la Fe del Notario Público número [REDACTED] de Mexicali, Baja California, en carácter de vendedora, por la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), respecto del inmueble identificado como lote de terreno número [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de la Colonia [REDACTED] [REDACTED], de esta ciudad, superficie [REDACTED] con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte en 28.830 metros con lote [REDACTED].

Al sur en 36.188 metros [REDACTED].

Al este en 49.548 metros [REDACTED].

Al oeste en 50.579 metros con lote [REDACTED]

Documento que no fue objetado por la parte contraria y a la que se atribuye valor demostrativo en términos de los artículos 330 y 335 del Código Procesal Civil.

Lo anterior con apoyo en la siguiente tesis aislada VI.3º.13 C, registro 203568, Instancia: Tribunales Colegiados, Novena época, Materia Civil, Fuente: Semanario Judicial y su Gaceta, tomo II, diciembre de *995, página 502, en cuyo rubro y contenido es:

“...COMPRAVENTA, CONTRATO PRIVADO DE, NO OBJETADO, HACE PRUEBA PLENA PARA ACREDITAR LA ACCION DE OTORGAMIENTO DEL. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Si en un juicio de otorgamiento de contrato de compraventa, el actor ofrece como prueba el contrato privado de esa operación, y el mismo no es objetado por la contraparte a quien se le atribuye, dicho contrato hace prueba plena y es suficiente para tener por demostrado el hecho fundatorio de la acción ejercitada, en los términos de lo dispuesto por el artículo 427 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla...”

Así como la jurisprudencia con número Registro digital: 2005897, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.2o.C. J/ (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, página *431, cuyo rubro y contenido es el siguiente:

“...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD. Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia *a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello,

cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad...”

Manifestando la promovente que [REDACTED], se ha negado a expedir título de propiedad a su favor.

Lo que se corrobora con la **documental pública** consistente en certificado de inscripción emitido por Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Mexicali, Baja California a favor de [REDACTED], bajo protocolización de constancias de juicio Sucesorio inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED] de sección Civil de fecha [REDACTED]; subdivisión de propiedad partida [REDACTED] de sección Civil de fecha 28 de mayo del *999, contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección Civil de [REDACTED] de junio del *999, convenio privado de regularización partida [REDACTED] de sección Civil de fecha [REDACTED] de septiembre de 2013. Memorias descriptivas partida [REDACTED] se sección Civil de fecha [REDACTED], oficio rectificatorio partida [REDACTED] de sección Civil de fecha *2 de diciembre del 2018. (Visible a fojas *5 y *6 de autos).

Certificación, que al ser un documento público por haberse expedido por funcionario público, en ejercicio de sus funciones, tiene valor probatorio pleno, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 322, fracción II y 405, del Código de Procedimientos Civiles para Baja California.

Ahora bien, de acuerdo a las constancias agregadas al sumario, se concluye que se encuentran demostrados los hechos preindicados; lo anterior se reafirma con la **confesión ficta** de la pasivo procesal, proveniente de no haber acudido a contestar la demanda instaurada en su contra, por lo que se le tuvo por presuntivamente confesa de los

hechos que como propios se le atribuyen en el libelo inicial. Conforme a lo dispuesto al párrafo in fine del artículo 267 del Código Procesal Civil; concretamente en lo referente al hecho marcado como cuatro (4), en el sentido de que el diez de diciembre de dos mil catorce, la accionante celebró contrato privado de compraventa con reserva de dominio con la el enjuiciada, respecto del inmueble materia de la controversia, por lo que en esa fecha empezó a tener la posesión en calidad de propietaria.

Confesión a la que se le concede pleno valor demostrativo, atento a lo dispuesto a los artículos 261, 267, 270 y 400, del Código de Procedimientos Civiles Estatal.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis II.1o. C, de la Décima Época, con registro 2007489, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro , Septiembre de 2014, Tomo , página 2533, cuyo rubro dice:

“...REBELDÍA. AUN CUANDO LA DECLARACIÓN RELATIVA NO IMPIDE QUE EL JUZGADOR ADMITA PRUEBAS QUE PUEDAN DESTRUIR TOTAL O PARCIALMENTE LA ACCIÓN, ÉSTAS HABRÁN DE VALORARSE, EN EL MOMENTO PROCESAL OPORTUNO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA PRESUNCIÓN QUE GENERA AQUÉLLA, EN EL SENTIDO DE QUE SE CONSIDERARÁN CONFESADOS LOS HECHOS DE LA DEMANDA QUE NO SE CONTESTARON EN TIEMPO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).”

La rebeldía y presunción no pueden impedir el ejercicio del derecho que tiene todo gobernado de allegar oportunamente pruebas que de manera directa e inmediata se encuentren orientadas a destruir total o parcialmente la procedencia de la acción; sin embargo, como el artículo 2.115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México establece que el demandado deberá contestar cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos, y que el silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia, mientras el diverso 2.119 señala que transcurrido el plazo para contestar la demanda, sin haberse realizado, se tendrán por presuntamente confesados los hechos de la demanda, si el emplazamiento se realizó personal y directamente al demandado o a su representante y, que en cualquier otro caso la demanda inicial se tendrá por contestada en sentido negativo; de todo ello se concluye que el simple transcurso del tiempo fijado en el emplazamiento, sin que se efectúe la contestación de la demanda, produce la declaración de rebeldía del demandado, como sanción al incumplimiento de contestarla, siempre y cuando

haya sido debidamente emplazado a juicio; por lo que una vez comprobado este supuesto, debe analizarse si las pruebas que el demandado rindió con posterioridad a la declaración de rebeldía son en realidad encaminadas a destruir la acción deducida o a acreditar una excepción que ya no pudo ser opuesta, porque en este último caso, dicho material probatorio no puede referirse a alguna alegación jurídica que debió ser hecha en la contestación a la demanda, dado que la materia de la prueba sólo la constituyen los hechos controvertidos, en términos de los artículos 252, 253, 257 y 258 del referido código, que establecen que al demandado le corresponde probar los hechos constitutivos de sus defensas y excepciones, máxime cuando su contraparte tenga a su favor una presunción legal, además, de que sólo los hechos dudosos o controvertidos serán objeto de prueba...”

Los hechos de la demanda se ven aún más robustecidos con la prueba **confesional** a cargo de la pasivo procesal, quien fue declarada confesa de todas las posiciones que fueron calificadas de legales, mediante auto de veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, por no comparecer a absolver posiciones; no obstante que fue notificada y apercibida conforme a derecho, quedó debidamente acreditada la causal recién citada donde aceptó: que es cierto que es la propietaria del inmueble identificado como lote de terreno número [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de la Colonia [REDACTED], que el diez de diciembre de dos mil catorce, celebró contrato de compra venta con reserva de dominio, a través de su apoderada legal [REDACTED], quien también se ostenta como [REDACTED], de conformidad con la Escritura Publica número [REDACTED] del volumen [REDACTED] de fecha 05 de mayo de *993, pasado ante la Fe del Notario Público número [REDACTED] de Mexicali, Baja California, con [REDACTED], respecto del lote de terreno número [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de la Colonia [REDACTED], de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] con las siguientes medidas y colindancias: Al norte en 28.830 metros con lote [REDACTED], al sur en 36.188 metros [REDACTED], al este en 49.548 metros [REDACTED], y al oeste en 50.579 metros con lote [REDACTED], recibiendo la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que este pago quedo finiquitado el nueve de septiembre de dos mil quince, por lo que entregó a [REDACTED], el documento correspondiente

a través de su apoderada Legal, que ha sido requerida por la actora para formalizar el traslado de dominio y entregó la posesión física y jurídica del inmueble materia del presente juicio a [REDACTED] desde el día en que celebraron el contrato de compra venta con reserva de dominio el diez de diciembre de dos mil cuatro.

Confesión que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 400 del mismo cuerpo de normas supra mencionado; sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencial *a./J. 93/2006, de la novena época, con registro *73355, Instancia Primera Sala del Alto Tribunal, fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXV, febrero de 2007, página *26, cuyo rubro dice:

“...CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum...”

También lo anterior se encuentra evidenciado en autos, con las **testimoniales** desahogadas el ocho de febrero de dos mil veinticuatro, a cargo de [REDACTED], quienes fueron coincidentes en manifestar que: *“conocen a [REDACTED] [REDACTED], así como que ella misma se ha venido ostentado con el carácter de dueña sobre el predio que posee, identificado como: lote número [REDACTED] de la manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] [REDACTED], con una superficie de [REDACTED]. [REDACTED] metros cuadrados, desde el año dos mil catorce, que desde que tiene la posesión ha sido en concepto de propietaria, que la ha ejercido sin violencia, de manera pacífica,*

pública continua e ininterrumpida y de buena fe...”

Declaraciones a las que se les concede, pleno valor probatorio, lo anterior con la facultad que confiere las disposiciones contenidas en los artículos 351 y 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, toda vez que se tratan de personas mayores de edad, que por su cercanía con las partes, resulta verosímil que conozcan de los hechos sobre los que declararon.

Lo que precede encuentra sustento por semejanza de razón en la Jurisprudencia 238275, emitida en la Séptima Época, por la Segunda Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Volumen 90, Tercera Parte, página 35, cuyo rubro y texto son al tenor siguiente:

"AGRARIO. POSESION. LA PRUEBA IDONEA PARA ACREDITARLA ES LA TESTIMONIAL. *La Segunda Sala sustenta el criterio de que la prueba testimonial es la idónea para acreditar el hecho de la posesión; de manera que no desahogada esa prueba, los quejosos no acreditan en el juicio que estuvieron en posesión del predio a que se refiere la demanda de garantías, en forma pública, pacífica, continua, en nombre propio y a título de dueños, por un lapso no menor de cinco años anterior a la fecha de publicación de la solicitud de dotación; por lo que no satisfacen uno de los requisitos esenciales que condicionan la procedencia del juicio de amparo, consistente en la posesión, con las características indicadas, del predio aludido.*"

Las probanzas ya analizadas encuentran apoyó en los diversos medios convictivos allegados por la parte actora a saber:

I). DOCUMENTAL PRIVADA. – Consistente en contrato de compra venta con reserva de dominio, celebrado el diez de diciembre de dos mil catorce, entre [REDACTED] representada por su Apoderada legal [REDACTED] quien también se hace llamar [REDACTED], de conformidad con la Escritura Publica número [REDACTED] del volumen [REDACTED] 05 de mayo de *993, pasado ante la Fe del Notario Público número [REDACTED] de Mexicali, Baja California, en carácter de vendedora y [REDACTED] con carácter de compradora, respecto

del inmueble identificado como lote de terreno número ■ de la manzana ■, de la Colonia ■, de esta ciudad, con las medidas y colindancias siguientes:

Al norte en 28.830 metros con lote ■.

Al sur en 36.188 metros ■.

Al este en 49.548 metros ■.

Al oeste en 50.579 metros con lote ■.

Inmueble que cuenta con una superficie de ■ m²

2).- **DOCUMENTAL PRIVADA.** – Consistente en un recibo finiquito, donde se establece que ■ cubrió la cantidad \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) respecto del inmueble materia del contrato de compra venta con reserva de dominio, celebrado el diez de diciembre de dos mil catorce, expedido por ■ representada por su apoderada legal ■ quien también se hace llamar ■, de conformidad con la Escritura Pública número ■ del volumen ■ de 05 de mayo de *993, pasado ante la Fe del Notario Público número ■ de Mexicali, Baja California.

Documentos todos que, analizados, dan certeza que la parte actora ■, realizó el pago a ■ por conducto de apoderada legal ■ quien también se hace llamar ■, de conformidad con la Escritura Pública número ■ del volumen ■ de 05 de mayo de *993, pasado ante la Fe del Notario Público número ■ de Mexicali, Baja California, con el propósito de adquirir la compraventa del bien inmueble que actualmente posee, y posteriormente realizó actos tendientes a regularizar el mismo, lo que implica que siempre lo ha poseído y se ha conducido frente a todos como la dueña única.

Presunción que opera con base en los hechos conocidos y en las pruebas ya valoradas, de las cuales permiten inferir con certeza la pretensión aducida por la parte actora.

En cuanto al segundo y tercer elementos de la acción ejercitada, también se encuentran evidenciados en autos; dado que fueron demostrados y probados con **la confesión ficta**, de la pasivo procesal, proveniente de no haber acudido a contestar la demanda instaurada en su contra, por lo que se le tuvo por presuntivamente confesa de los hechos que como propios se le atribuyen en el libelo inicial. Conforme a lo dispuesto al párrafo in fine del artículo 267 del Código Procesal Civil; concretamente en lo referente al hecho marcado como cuarto, en el sentido de que el diez de diciembre de dos mil catorce, la accionante celebró contrato privado de compraventa con la enjuiciada, respecto del inmueble materia de la controversia, por lo que en esa fecha empezó a tener la posesión en calidad de propietaria.

Confesión a la que se le concede pleno valor demostrativo, atento a lo dispuesto a los artículos 261, 267, 270 y 400, del Código de Procedimientos Civiles Estatal.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis II.1o. ■ C, de la Décima Época, con registro 2007489, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro ■, Septiembre de 2014, Tomo ■, página 2533, cuyo rubro dice:

“...REBELDÍA. AUN CUANDO LA DECLARACIÓN RELATIVA NO IMPIDE QUE EL JUZGADOR ADMITA PRUEBAS QUE PUEDAN DESTRUIR TOTAL O PARCIALMENTE LA ACCIÓN, ÉSTAS HABRÁN DE VALORARSE, EN EL MOMENTO PROCESAL OPORTUNO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA PRESUNCIÓN QUE GENERA AQUÉLLA, EN EL SENTIDO DE QUE SE CONSIDERARÁN CONFESADOS LOS HECHOS DE LA DEMANDA QUE NO SE CONTESTARON EN TIEMPO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).”

La rebeldía y presunción no pueden impedir el ejercicio del derecho que tiene todo gobernado de allegar oportunamente pruebas que de manera directa e inmediata se encuentren orientadas a destruir total o parcialmente la procedencia de la acción; sin embargo, como el artículo 2.115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México establece que el demandado deberá contestar cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos, y que el silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se

suscitó controversia, mientras el diverso 2.119 señala que transcurrido el plazo para contestar la demanda, sin haberse realizado, se tendrán por presuntamente confesados los hechos de la demanda, si el emplazamiento se realizó personal y directamente al demandado o a su representante y, que en cualquier otro caso la demanda inicial se tendrá por contestada en sentido negativo; de todo ello se concluye que el simple transcurso del tiempo fijado en el emplazamiento, sin que se efectúe la contestación de la demanda, produce la declaración de rebeldía del demandado, como sanción al incumplimiento de contestarla, siempre y cuando haya sido debidamente emplazado a juicio; por lo que una vez comprobado este supuesto, debe analizarse si las pruebas que el demandado rindió con posterioridad a la declaración de rebeldía son en realidad encaminadas a destruir la acción deducida o a acreditar una excepción que ya no pudo ser opuesta, porque en este último caso, dicho material probatorio no puede referirse a alguna alegación jurídica que debió ser hecha en la contestación a la demanda, dado que la materia de la prueba sólo la constituyen los hechos controvertidos, en términos de los artículos 252, 253, 257 y 258 del referido código, que establecen que al demandado le corresponde probar los hechos constitutivos de sus defensas y excepciones, máxime cuando su contraparte tenga a su favor una presunción legal, además, de que sólo los hechos dudosos o controvertidos serán objeto de prueba...”

Los hechos de la demanda se ven aún más robustecidos con la prueba **confesional** a cargo de la pasivo procesal, quien fue declarada confesa de todas las posiciones que fueron calificadas de legales, mediante auto de veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, por no comparecer a absolver posiciones, no obstante que fue apercibida conforme a derecho, quedó debidamente acreditada la causal recién citada donde aceptó que

que es cierto que es la propietaria del inmueble identificado como lote de terreno número [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de la Colonia [REDACTED], que el diez de diciembre de dos mil catorce, celebró contrato de compra venta con reserva de dominio, a través de su apoderada legal [REDACTED], quien también se ostenta como [REDACTED], de conformidad con la Escritura Publica número [REDACTED] del volumen [REDACTED] de fecha 05 de mayo de *993, pasado ante la Fe del Notario Público número [REDACTED] de Mexicali, Baja California, con [REDACTED], respecto del lote de terreno número [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de la Colonia [REDACTED], de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] con las siguientes medidas y

colindancias: Al norte en 28.830 metros con lote [REDACTED], al sur en 36.188 metros [REDACTED], al este en 49.548 metros [REDACTED], y al oeste en 50.579 metros con lote [REDACTED], recibiendo la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que este pago quedo finiquitado el nueve de septiembre de dos mil quince, por lo que entregó a [REDACTED], el documento correspondiente a través de su apoderada Legal, que ha sido requerida por la actora para formalizar el traslado de dominio y entregó la posesión física y jurídica del inmueble materia del presente juicio a [REDACTED] desde el día en que celebraron el contrato de compra venta con reserva de dominio el diez de diciembre de dos mil cuatro.

Confesión que se le concede pleno valor demostrativo, atento a lo dispuesto al artículo 397, 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles Estatal.

También lo anterior se encuentra evidenciado en autos, con las **testimoniales** desahogadas el ocho de febrero de dos mil veinticuatro, a cargo de [REDACTED], quienes fueron coincidentes en manifestar que: “conocen a [REDACTED] [REDACTED], así como que ella misma se ha venido ostentado con el carácter de dueña sobre el predio que posee, identificado como: lote número [REDACTED] de la manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] [REDACTED], con una superficie de [REDACTED]. [REDACTED] metros cuadrados, desde el año dos mil catorce, que desde que tiene la posesión ha sido en concepto de propietaria, que la ha ejercido sin violencia, de manera pacífica, pública continua e ininterrumpida y de buena fe...”

Declaraciones a las que se les concede, pleno valor probatorio, lo anterior con la facultad que confiere las disposiciones contenidas en los artículos 351 y 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, toda vez que se tratan de personas mayores de edad, que por su cercanía con las partes, resulta verosímil que conozcan de los hechos sobre los que declararon.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis II.1o.■ C, de la Décima Época, con registro 2007489, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro ■, Septiembre de 2014, Tomo ■, página 2533, ya anteriormente transcrita.

QUINTO. Procedencia de la Acción. La acción intentada por la accionante resulta procedente, ya que de autos se evidenció que desde el diez de diciembre de mil catorce, entró a poseer el bien raíz objeto del presente proceso, el cual se encuentra inscrito a nombre de ■; por lo que, desde esa fecha tiene la posesión material del mismo, cumpliendo además con los requisitos que exige la ley sustantiva civil, esto es, en forma pública, pacífica, continua, en concepto de propietario y de buena fe, como lo mencionó la parte actora en los hechos de su escrito inicial; actualizándose así lo dispuesto por el artículo *139, fracción I, del Código Civil del Estado, que establece que los bienes inmuebles se prescriben en cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, de buena fe, pacífica, continua y públicamente.

Es decir, se requiere una temporalidad de cinco años, para prescribir algún inmueble, lo anterior, atendiendo a lo manifestado por la actora en los hechos antes invocados, toda vez que al decir que; su posesión data desde el diez de diciembre de dos mil catorce; que la causa generadora de la posesión lo fue el contrato privado de compraventa; también acreditando con las testimoniales de referencia; se evidencia que la demandante se encuentra en posesión del inmueble, con lo que se acredita la pretensión de la parte actora; así el acto jurídico en que descansa su posesión, que es en concepto de dueño, requisito exigido en la fracción I, del artículo *139, del Código Civil en el Estado, acreditándose también la causa generadora de la posesión, y por ende, se tiene por demostrada la acción deducida por el activo procesal.

Tiene aplicación a lo anterior la Jurisprudencia XXXI. J/5, de la

rubro dice:

“REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO. LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. NO ES NECESARIO DEMANDAR A SU DIRECTOR CUANDO SE RECLAMA DE UNA SOCIEDAD COOPERATIVA LA NULIDAD DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA Y, COMO CONSECUENCIA DE ELLO, LA ORDEN DE CANCELACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN ANTE DICHA DEPENDENCIA. La Ley General de Sociedades Cooperativas, así como las normativas que se aplican de manera supletoria a aquélla, como lo son, la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio y Código Civil Federal, no contienen ninguna disposición que informen cuándo le recae el carácter de litisconsorte al Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Ante esa situación, es necesario acudir, por analogía, al contenido de los artículos *156 y *157 del Código Civil Federal, los cuales en esencia disponen que el que hubiera poseído bienes por el tiempo y con las condiciones exigidas por dicha legislación para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad, de tal suerte que la sentencia que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor. Los preceptos invocados, establecen un caso similar al asunto de que se trata, respecto a que no es necesario demandar al director del Registro Público, cuando se reclama la nulidad absoluta de las actas de asamblea llevadas a cabo por los miembros de una sociedad cooperativa, así como la orden de cancelación de los folios en los que se deja constancia de su inscripción ante la citada dependencia, pues aunque se refieren a una hipótesis distinta a la de la materia de la litis, finalmente parten de supuestos similares. De ahí que no fuera necesario enderezar la demanda en contra del director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para tener por integrado debidamente el litisconsorcio pasivo necesario, al no reclamársele vicios propios, dado que finalmente la cancelación de ciertos folios, dependerá del sentido del fallo definitivo.”

SEXTO. No se hace especial condenación en gastos y costas, por estimarse que la pasivo procesal, al no haber acudido a juicio, no se condujo con temeridad o mala fe.

SÉPTIMO. De la Transparencia. De conformidad con lo establecido por el artículo *5, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, que establece:

los elementos constitutivos de su acción, mientras que [REDACTED], no compareció a juicio.

QUINTO. Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria del bien inmueble descrito como:

Lote número [REDACTED] de la manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED], del Municipio de Mexicali, Baja California, Clave Catastral ***[REDACTED]-[REDACTED], con superficie total de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte en 28.830 metros con lote [REDACTED],

Al sur en 36.188 metros [REDACTED],

Al este en 49.548 metros [REDACTED],

Al oeste en 50.579 metros con [REDACTED].

SEXTO. Se ordena la cancelación parcial de la inscripción obrante bajo protocolización de constancias de juicio Sucesorio inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED] de sección Civil de fecha [REDACTED]; subdivisión de propiedad partida [REDACTED] de sección Civil de fecha 28 de mayo del *999, contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección Civil de [REDACTED] de junio del *999, convenio privado de regularización partida [REDACTED] de sección Civil de fecha [REDACTED] de septiembre de 2013. Memorias descriptivas partida [REDACTED] se sección Civil de fecha [REDACTED], oficio rectificatorio partida [REDACTED] de sección Civil de fecha *2 de diciembre del 2018; según copia certificada de certificado de inscripción localizable a fojas *5 y *6 de autos.

SÉPTIMO. Después de que cause ejecutoria esta sentencia, deberá expedirse copia certificada de la misma, para que sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta municipalidad, a fin de que en adelante sirva de título de propiedad a [REDACTED].

OCTAVO. No se hace especial condena en gastos y costas.

NOVENO. Hágase saber a las partes el derecho que les asiste para otorgar su consentimiento por escrito dentro del término de tres días a efecto de que se publiquen sus datos personales y en caso de no hacerlo, se tendrá por negada dicha autorización.

DÉCIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firmó la JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DE CIUDAD MORELOS, BAJA CALIFORNIA, POR MINISTERIO DE LEY, LUCIA ISABEL SANCHEZ RAMOS, ante la Secretaria de Acuerdos, LICENCIADA PAULINA NAVARRO MANZO, con quien actúo y dio fe, con fundamento en los artículos ■ fracción I, ■, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, **, *2, *3, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

**FIRMA ELECTRÓNICA
LA JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DE CIUDAD MORELOS,
BAJA CALIFORNIA, POR MINISTERIO DE LEY
LUCIA ISABEL SANCHEZ RAMOS**

**FIRMA ELECTRÓNICA
LICENCIADA PAULINA NAVARRO MANZO
SECRETARIA DE ACUERDOS**

**EXPEDIENTE 308/2023
PRESCRIPCIÓN POSITIVA
OFICIO ACTUARIO**

EN EL NÚMERO _____ DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA
_____ SE H**O LA PUBLICACIÓN DE LEY, CONSTE.

EN _____ A LAS DOCE HORAS, SURTIO SUS EFECTOS LA
NOTIFICACIÓN ANTERIOR. CONSTE.