

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DE PLAYAS DE ROSARITO.

EXPEDIENTE NÚMERO: 1568/2021.

En la Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

V I S T O S para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **1568/2021** relativo al juicio [REDACTED], en el ejercicio de la acción [REDACTED], promovido por [REDACTED] **COTA**, en contra de [REDACTED], y

R E S U L T A N D O :

1.- Que por escrito presentado el uno de octubre de dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado [REDACTED] **COTA**, por su propio derecho, demandando en la vía [REDACTED] en el ejercicio de la acción [REDACTED] a [REDACTED], por las siguientes prestaciones: **“A.-**La declaración judicial, en sentencia definitiva, en el sentido de que el señor [REDACTED] [REDACTED] tiene el pleno dominio sobre el inmueble identificado como lote número [REDACTED] de la manzana [REDACTED] [REDACTED] de la zona 4 Pol 2/5 del Poblado [REDACTED] del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, con superficie de [REDACTED] cuadrados (actualmente identificado por la Dirección de Catastro Municipal como: Lote [REDACTED], con una superficie física de [REDACTED] cuadrados de la Colonia y/o [REDACTED] ***** *****
 ***** ** ***** ***** ***** ***** ** de esta ciudad ciudad, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE 9.99 metros con sola 7; AL ESTE 20.08 metros con solar 9; AL SUR 9.94 metros con Calle General Donato Guerra y al OESTE 20.02 metros con solar 11; **B.-** Como consecuencia de tal declaración, la desocupación y entrega de la posesión física, material y jurídica del inmueble, con el siguiente cuadro de construcción

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO								
LADO	RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT.	ANG.INT.	Y	X	COLINDANTE
1-2	S 89°18'26.87" W	9.94	269°18'26.87"	1	89°58'42.87"	3,582,623.5209	493,711.2740	CALLE GENERAL DONATO GUERRA
2-3	N 00°51'23.78" W	20.02	359°8'36.22"	2	90°9'50.65"	3,582,623.4008	493,701.3347	LOTE 11
3-4	N 88°57'47.14" E	9.99	88°57'47.14"	3	90°10'49.08"	3,582,643.4186	493,701.0354	LOTE 7
4-1	S 00°42'50.26" E	20.08	179°17'9.74"	4	89°40'37.40"	3,582,643.5994	493,711.0238	LOTE 9
SUPERFICIE = 199.80 m2								

C.- El pago de rentas generadas y que se sigan generando y; **D.-** El pago de daños y perjuicios y **E)** El pago de gastos y costas que el presente juicio origine hasta su total terminación.”.

Fundando su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimaron aplicables, terminando haciendo las peticiones de rigor e incorporado los documentos con los cuales fundan su derecho.

2.- Por auto de fecha cinco de octubre del dos mil veintiuno, fue admitida la instancia en la vía y forma propuestas, ordenando el emplazamiento de la parte demandada, el cual se practicó conforme a derecho; quien, por su propio derecho, produjo la contestación a la demandada dentro del término legal conferido, a la cual adjunta un contrato privado de compraventa, oponiendo sus excepciones, y defensas, a su vez, interponiendo demanda en reconvención, la acción de prescripción positiva, sin embargo; al ser omiso en cumplir con la prevención efectuada en auto de fecha treinta de noviembre del dos mil veintiuno, se le hizo efectivo el apercibimiento ahí decretado y como consecuencia de ello, se le tuvo por no interpuesta la contrademanda en reconvención que hizo valer, ello, en términos del diverso proveído emitido en veintisiete de enero del dos mil veintidós.

3.- En auto del veintisiete de enero del año en curso, se procedió a abrir el juicio a prueba, durante el cual, ambas partes ofrecieron sus respectivas, por auto del once de mayo del presente, se resuelve sobre la admisión y preparación de las probanzas propuestas por ambas partes, eligiendo la forma oral para su recepción. En audiencia celebrada a las nueve horas con treinta minutos del dieciséis de noviembre de la presente anualidad, se llevó a cabo el desahogo de las pruebas que de forma especial así lo requerían, se concluyó con la etapa probatoria, abriendo la de alegatos, en la cual, ambas partes, a través de sus abogados, formularon sus alegaciones de manera verbal y directa en todo lo que de hecho y por derecho les corresponda; procediendo con la citación de las partes para oír la sentencia definitiva que en derecho proceda, misma que en esta fecha se pronuncia conforme a los siguientes:

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

I.- COMPETENCIA.- El suscrito Juzgador es competente para conocer del presente asunto en atención a que el inmueble materia de la litis se encuentra ubicado dentro de esta esfera jurisdiccional, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 144, 145 y fracción III del numeral 157, todos del Código Adjetivo Civil para esta Entidad Federativa, al ejercitarse una acción de carácter real, en concordancia con la fracción II del artículo 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California

II.-VÍA.- La vía elegida es correcta, en los términos del artículo 425 en concordancia con el numeral 256, ambos del Código de Procedimientos Civiles en nuestro Estado.

III.- CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN PROCESAL.- En el presente juicio,

tanto la parte actora, como la parte demandada, tienen la capacidad legal necesaria para acudir ante esta instancia, pues de los presentes autos no se advierte que tengan ninguna restricción en su personalidad jurídica, por lo que gozan de capacidad de goce y de ejercicio, tratándose de personas capaces de obligarse y adquirir derechos, conforme a los artículos 22 y 24 del Código Civil para Baja California, en concordancia con los artículos 44 fracción I, 45 y 46 primera parte del primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para esta Entidad Federativa.

IV.- FIJACIÓN DE LA LITIS.- En el presente juicio, ambas partes han tenido la oportunidad de hacer valer sus respectivos derechos y oponer excepciones, por medio de sus respectivos escritos de demanda y de contestación, al haber comparecido en los términos expuestos en el considerando inmediato que antecede y al encontrarse legalmente emplazados el demandado; con lo cual, se reúnen los elementos formales para que la controversia tenga validez y existencia, en base a lo dispuesto por la fracción IV del artículo 1o. del Código Adjetivo Civil en cita, y artículos 26, 35, 256, 260 y 261 del mismo ordenamiento legal.-

V.- DERECHO.- Los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles para esta Entidad Federativa, ordenan en lo conducente y en forma respetiva que: "... las sentencias deben ser claras, precisas, y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito..."; y que: "... el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.".

VI.- HECHOS EN CONTROVERSIA.- La parte actora, por conducto de su Apoderado Legal, en su escrito inicial de demanda, en resumen, afirma lo siguiente: "... **1.-** Tal y como lo acredito con el original del Título de Propiedad No. [REDACTED], de fecha 29 de julio de 2005, expedido por el Registro Agrario Nacional, Delegación Baja California... mismo que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, bajo partida [REDACTED], sección civil, de fecha 01 de noviembre de 2005... el inmueble de mi propiedad identificado como [REDACTED] [REDACTED] (actualmente identificado por la Dirección de Catastro Municipal como lote [REDACTED] [REDACTED] con una superficie física de [REDACTED] cuadrados de la colonia y/o fraccionamiento [REDACTED]... el hoy demandado se ha negado a entregarme el lote de mi propiedad... que indebidamente detenta... el inmueble materia del presente juicio se encuentra registrado a nombre del suscrito.... En el padrón de contribuyentes del impuesto predial... con clave catastral No. [REDACTED]... temerariamente el hoy demandado se ha negado rotundamente a entregármelo de manera voluntaria... ".

Por su parte, el demandado al producir su contestación a la demanda, prácticamente niega la procedencia de todas las prestaciones reclamadas por la parte actora, así como niega y declara parcialmente ciertos la mayoría de los hechos que se le atribuyen, oponiendo como excepciones las siguientes: "**1.- FALTA DE ACCION.**"; "**2.- POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO (SIC).**"; "**3.- EXCEPCION DE PRESCRIPCION.**"; "**LA**

EXCEPCION DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD DEL ACTOR SOBRE EL INMUEBLE (SIC)”; las cuales, en conjunto, prácticamente las basa en la celebración del contrato de cesión de derecho de Propiedad de fecha 19 de diciembre del 2001, celebrado en calidad de cesionario con el C. [REDACTED] Crosthwaite y/o [REDACTED] Zenón [REDACTED] Crosthwaite, este en calidad de Cedente, quien adquirió el predio, el cual se encontraba dentro un predio mayor de conformidad al Juicio Sucesorio Intestamentario y conforme a la Sentencia de Adjudicación a su favor, según expediente número 1212/82 que se promovió ante el Juez de Primera Instancia de lo Familiar, en Tijuana C.V. protocolizado por mandato judicial, según escritura pública número [REDACTED], ante el notario Numero Uno de la ciudad de Tijuana, escrito bajo partida [REDACTED] sección civil, de fecha [REDACTED], quien dice le entrego la propiedad del inmueble desde hace más de quince años, toda vez que a la luz del artículo 1136, dice ser poseedor de buena fe a título de dueño; de igual manera, que, para el evento de ser poseedor de mala fe, opera a su favor la prescripción adquisitiva, en términos del artículo 1139 fracción III del Código Civil, por haber poseído en concepto de propietario por más de quince años y de manera pacífica, continua y publica, no requiriendo de justo título para adquirir el inmueble por prescripción, aun en el caso de posesión de mala fe..”.

VII.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- En lo conducente los artículos 3 y 4 del Código Adjetivo Civil para Baja California, estatuyen que: “**Artículo 3.- Por las acciones reales se reclamarán. . . los derechos reales . . .**” y “**Artículo 4.- La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad y su efecto será declarar que el actor tiene el dominio sobre ella y se la entregue el demandado, con sus frutos y acciones, en los términos prescritos por el Código Civil.**”.

Asimismo, tratándose del ejercicio de la acción que nos ocupa, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado los requisitos que debe de acreditar en juicio la persona que la intenta, lo cual ha quedado plasmado en su jurisprudencia que a la letra reza: -

“ACCION [REDACTED]. SUS ELEMENTOS.

La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: **a). La propiedad de la cosa que reclama; b). La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c). La identidad de la misma**, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 277. **Tesis de Jurisprudencia.”.**

En cuanto al **primer elemento** de la acción que nos ocupa, relativo a la propiedad del inmueble que se reclama, quienes ejercen la misma, necesariamente deben demostrar tener justo título sobre ese bien raíz, cuya definición ha sido emitida por nuestros máximos tribunales en la jurisprudencia que a la postre se cita, aplicada por analogía a la acción que se demanda en este juicio, y que en lo conducente se subraya, transcribiéndose a la letra como sigue: -

"Novena Época. Registro: 178700. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo : XXI, Abril de 2005. Materia(s): Civil. Tesis: II.2o.C. J/21. Página: 1239

JUSTO TÍTULO EN LA ACCIÓN PLENARIA O PUBLICIANA, QUE DEBE ENTENDERSE POR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Para la procedencia de la acción plenaria de posesión o publiciana, como primer elemento se requiere justificar que el actor tenga **justo título**, el cual se definió en legislaciones civiles anteriores del país de la siguiente manera: "se llama justo título el que es bastante para transferir el dominio" (artículo 1188 del Código Civil del Distrito Federal de 1870) y "se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio" (artículo 1080 del Código Civil del Distrito Federal de 1884). De los preceptos anteriores se desprende que el justo título comprende dos supuestos, a saber: a) Uno concerniente a la transmisión del dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad, y b) El relativo al elemento que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión. Luego, es pertinente advertir que las nociones de justo título mencionadas no pugnan con el concepto que se contiene en la parte final del artículo 781 del Código Civil para el Estado de México abrogado, pero aplicable, conforme al cual: "Se entiende por título la causa generadora de la posesión.", pues resulta evidente que el concepto de justo título en sus dos aspectos da origen a la posesión y, por ello, encuadra dentro de lo previsto por dicho dispositivo. Por consiguiente, **si se entiende por justo título la causa generadora de la posesión, es decir, el acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a título de dueño**, no hay discusión en cuanto a que el contrato de compraventa que celebre la enjuiciante como adquirente con persona diversa, constituye su justo título, en razón a que, por virtud de la celebración de esa relación contractual, conforme a la ley entra a poseer el inmueble objeto de la controversia.
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Ahora bien, tomando en cuenta la definición de justo título como antecede, tenemos que **la parte actora se encuentra legitimada en la causa** para demandar la acción de reivindicación, en calidad de propietario del inmueble de que se trata, a la parte demandada, en mérito de haber acreditado tener **justo título**, el cual se funda en el **original del Título de Propiedad** número [REDACTED] de fecha veintinueve de julio del dos mil cinco, expedido por el Delegado del Registro Agrario Nacional a favor de [REDACTED] [REDACTED] COTA, cuyo objeto es la trasmisión de la propiedad del inmueble que ampara el solar identificado como lote [REDACTED] del Poblado [REDACTED] con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE en 9.99 metros con solar 7; ESTE 20.08 metros con solar 9, SUR 9.94 metros con Calle General Donato Guerra y al OESTE 20.02 metros con solar 11, con **superficie documental** de **19.80 m²**; así como con el certificado de inscripción del referido título de propiedad en favor de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] COTA, bajo partida número [REDACTED], Sección Civil de fecha uno de noviembre del dos mil cinco (obrante a foja 12), cuyos datos de identidad, como lo son su superficie documental y real, medidas, colindancias,

cuadro de construcción, y localización, se encuentran justificados con el acta de levantamiento topográfico expedido por la Ing. [REDACTED], Perito No. 81 de la Dirección de Catastro, avalado por [REDACTED], Jefe del Departamento de Cartografía y por la Lic. [REDACTED], Director de Catastro. Documentales que al no encontrarse impugnadas en cuanto a su valor y exactitud adquieren valor probatorio pleno en términos de los artículos 322 y 328 del Código de Procedimientos Civiles.

En tanto, el demandado alega tener un mejor derecho para poseer el predio en Litis, pues refiere, el origen de su posesión en calidad de dueño, deriva de un contrato de cesión de derechos de propiedad de fecha 19 de Diciembre del año 2001, mismo que celebro en calidad de cesionario con [REDACTED] [REDACTED] Crosthwaite y/o [REDACTED] Zenon [REDACTED] Crosthwaite, en calidad de cedente, el cual se encontraba dentro de un predio mayor, quien – dice- le entrego la posesión desde hace más de quince años, no siendo exacto no tener justo título – pues continua diciendo – ya que a la luz de lo dispuesto por el artículo 1136 del Código Civil, dice ser poseedor del inmueble a título de dueño porque lo ha ejercido durante quince años, no obstante ello, con las probanzas aportadas a juicio, no logra demostrar ser poseedor del inmueble en Litis a título de dueño, pues aun cuando exhibe la documental privada de referencia, (foja 46), jurídicamente no es aplicable al caso en estudio, sin que les asista la razón al pasivo, encima de que, es omiso en acompañar la pericial relativa a identificar el inmueble motivo de la cesión de derechos aludida, de donde se observe que el inmueble objeto de la cesión se encuentra inmerso en el predio mayor propiedad de su cesionario, más aun; los testigos propuestos por la parte demandada de nombres [REDACTED] [REDACTED], no alcanza eficacia probatoria en el asunto que nos ocupa, siendo que, de lo declarado por los precitados testigos, se advierte que omiten referir las circunstancias de modo, tiempo a efecto de acreditar que la posesión detentada por el pasivo es en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, ininterrumpida y por más de [REDACTED] años, pues únicamente se limitan a afirmar lo cuestionado, ya que el interrogatorio formulado incluyen hechos en esa forma detallada, sobre los cuales se pretende la respuesta y, por tanto, al desahogarse la prueba, los testigos se limitan a corroborar lo cuestionado, con un sí o un no, según el caso, sin que de la razón de su dicho se pueda desprender como es que saben y les consta que el señor [REDACTED] [REDACTED] se encuentra en posesión del predio en Litis en concepto por mas de [REDACTED] años, de manera publica, continua, ininterrumpidamente, en su calidad de dueño, e inclusiva, son omisos en referir cuales han sido los actos de dominio realizados por el demandado en el predio en Litis, más aun, las circunstancias bajo las cuales – dicen - se celebró el aludido contrato origen de la posesión del demandado; como

también se desprende del interrogatorio de repreguntas que le fue formulada a la primero de los testigos, quien refiere haberse enterado de la celebración del contrato por comentarios en la familia, a juicio de quien esto resuelve dichos testigos, en base a las facultades otorgadas al suscrito por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California no alcanzan valor probatorio pleno para el evento de acreditar sus excepciones y defensas, e intentar destruir la acción; siendo que, sirve de apoyo el criterio que a la letra rezan: Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro digital: 186174. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: VI.3o.C. J/47. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Agosto de 2002, página 1198. Tipo: Jurisprudencia

PRUEBA TESTIMONIAL, INTERROGATORIO ILUSTRATIVO EN EL DESAHOGO DE LA. SU VALORACIÓN.

Cuando el interrogatorio al que se sujetará la prueba testimonial es ilustrativo, esto es, las preguntas incluyen hechos en esa forma detallada, sobre los cuales se pretende la respuesta y, por tanto, al desahogarse la prueba, los testigos se limitan a contestar que "sí lo sabe y le consta", debe restarse credibilidad a las declaraciones de los testigos y, por ende, valor probatorio a esta prueba.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, septiembre de 1995, página 618, tesis X.1o.6 C, de rubro: "TESTIMONIAL. CARECE DE VALOR PROBATORIO SI EL INTERROGATORIO ES ILUSTRATIVO."

Por otro lado, el pasivo tampoco aporla a este sumario ninguna prueba contundente con la que pudiese acreditar que el contrato de compraventa exhibido, haya sido debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, entonces, el documento fundatorio de las excepciones y defensas que hacen valer el pasivo consistente en el multicitado contrato de cesión de derechos por el pasivo, carece de eficacia para tener por justificada la titularidad de los derechos reales que sobre el mismo se consigna, a lo cual no resulta oponible a terceros adquirentes, como se encuentra sustentado en la tesis de jurisprudencia que a la letra reza como sigue:

"COMPRAVENTA. SI NO ESTÁ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EL DOCUMENTO DE FECHA CIERTA EN QUE CONSTE ESTE CONTRATO, ES INEFICAZ PARA OBTENER LA PROTECCIÓN FEDERAL CONTRA ACTOS DE AUTORIDAD CUYO ORIGEN SEA UN DERECHO REAL QUE SÍ LO ESTÉ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Si bien el documento en que consta el contrato privado de compraventa adquiere fecha cierta cuando se inscribe en el Registro Público de la Propiedad; se celebra o ratifica ante un fedatario público; es presentado ante un funcionario en razón de su oficio o muere cualquiera de sus firmantes, esa certeza no significa que adquiera la

publicidad que sólo otorga su inscripción en la oficina registral en cita; por tanto, quien adquiere en fecha cierta el dominio de un bien pero no inscribe su título ante el registro correspondiente, carece de un documento eficaz para obtener la protección federal contra actos de autoridad cuyo origen sea la existencia de un derecho real que sí lo esté, pues acceder a tal pretensión equivale a utilizar al juicio de control constitucional como procedimiento para dilucidar cuestiones sobre titularidad o prevalencia de derechos reales. Así, al analizar el Código Civil para el Estado de Puebla se advierte que en los artículos 984 y 2887 el legislador local definió como derechos reales, entre otros, a la propiedad y a la hipoteca; en el diverso 2988, vigente hasta el 30 de junio de 2009, dispuso que las escrituras en que conste la adquisición, transmisión, modificación, gravamen o extinción de la propiedad o de derechos reales deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad; en el numeral 2989, de la misma vigencia, sancionó el incumplimiento de esta obligación con la ausencia de efectos ante terceros; finalmente en el artículo 2990, vigente hasta la **fecha** señalada, otorgó el carácter de tercero al que adquiere a título particular y por acto entre vivos la propiedad o un derecho real de quien aparece como su titular en el citado registro. **Por ello, si el adquirente del dominio de un inmueble omite inscribir su derecho, aun cuando su título pueda reputarse de fecha cierta, carece de un documento eficaz** para obtener la protección federal contra los actos de autoridad que deriven de la existencia o cumplimiento de un diverso contrato de hipoteca, celebrado con quien registralmente aparecía como propietario del bien sobre el que se constituye ese derecho real, **ya que al no estar inscrita la transmisión de su dominio, quien acepta la citada garantía y sí inscribe su título cuenta con un derecho real oponible a terceros a diferencia de aquél.**

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época. Libro III, Diciembre de 2011. Pág. 3520. **Tesis de Jurisprudencia.”.**

Aunado a todo lo anterior, suponiendo, el mismo, legalmente NO puede ser considerado como mejor título que el exhibido por la actora con el que funda su derecho, como lo pretenden hacer valer la parte demandada, ya que el documento fundatorio aportado por su contraria, si tiene la eficacia jurídica suficiente para que con el mismo el actor acredite su legitimación en la causa del pedir, pues se trata de acto traslativo de dominio perfecto; asimismo el título de propiedad por la actora, es de **fecha cierta** por haberse **inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad**, a nombre de la parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] COTA (hoy accionante), bajo partida número [REDACTED], de fecha uno de noviembre del dos mil cinco, como se desprende del certificado respectivo (a foja 12); y sin que se haya demostrado lo contrario, **se presume la buena fe de su adquirente**, es decir, **la accionante**; precisamente porque uno de los fines de la inscripción de documentos y actos jurídicos ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, es dar a conocer los mismos al público en general y para que surta sus efectos frente a terceros; por ende, el documento exhibido por la actora **no** puede estar afectada de nulidad independientemente de que su celebración haya sido posterior a la presunta compraventa celebrada por el demandado.

Sirviendo de apoyo a lo anterior, las siguientes tesis de jurisprudencia, y tesis aislada, aplicada por analogía a nuestra legislación: -

“COMPRAVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE BUENA FE Y ADEMÁS SU VENDEDOR APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Cuando no se demuestra que el comprador de un bien **inmueble** hubiera tenido conocimiento de que el **mismo** se vendió con anterioridad a una diversa persona, y la parte vendedora aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como su legítima propietaria, es inconcuso que aquél tiene el carácter de tercero adquirente de buena fe, por lo que no puede declararse la

nulidad del contrato de [compraventa](#) que celebró, dado que los artículos 2137 y 2138, fracción IV y 2992, fracción II, del Código Civil para el Estado de Puebla, protegen a los adquirentes de buena fe.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVIII, Diciembre de 2008.

Pág. 824. **Tesis de Jurisprudencia.”.**

Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 195867. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): CivilTesis: II.1o.C.T.122 C . Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Julio de 1998, página 335. Tipo: Aislada

ACCIÓN [REDACTED]. CASO EN QUE EL ACTOR NO ESTÁ OBLIGADO A PRESENTAR TÍTULO ANTERIOR A LA POSESIÓN DEL DEMANDADO, POR HABER ESTADO EL INMUEBLE AFECTO AL RÉGIMEN AGRARIO.

La exigencia de presentar un título anterior, cuando la posesión del demandado es también anterior al título, sólo opera en tratándose de inmuebles que han estado sujetos al régimen civil, y no cuando estaban afectos al régimen agrario, y mediante la expropiación cambian al régimen civil, pues en estos casos el título expedido con motivo del decreto, es el que constituye la posesión originaria civil.

Bajo este contexto, tenemos que el **primer elemento de la acción, relativo a la propiedad del inmueble de la parte actora, se encuentra cabalmente acreditado.**

En lo referente al **segundo elemento**, consistente, en el caso de estudio, en que la parte demandada [REDACTED] **tiene la posesión del inmueble materia de la reivindicación, también se tiene por legalmente acreditado,** con las **confesion judicial expresa** realiza a lo largo de su escrito de contestación a la demanda.

En efecto, el pasivo procesal, confiesa expresamente tener la posesión material, e incluso jurídica, del lote de terreno que nos ocupa, especialmente al contestar a la letra lo siguiente: **“6.- ... es cierto en cuanto a que estoy en posesión del inmueble...ya que lo adquirí por medio de un contrato de Cesión de Derechos de Propiedad de fecha 19 de diciembre del 2001 ... celebre en calidad de Cesionario con [REDACTED] [REDACTED] Crosthwaite y/o [REDACTED] Zenon [REDACTED] en calidad de cedente..... quien me entrego la posesión del inmueble ...”;** confesion judicial expresa que se adminiculan con las pruebas confesion ofrecida por la parte actora a cargo de la parte demandada, de las que se obtiene su **confesión judicial** de los hechos contenidos en las posiciones calificadas de legales y que se contienen en los

respectivo pliego (foja 93 y 94), en particular, las marcadas con los números 1 y 2 desahogada durante la audiencia de ley celebrada a las nueve horas con treinta minutos del dieciséis de noviembre del año en curso, Confesiones judiciales expresas del pasivo, que al no encontrarse contradichas con ningún otro medio de prueba idóneo, eficaz y fehaciente, merecen pleno valor probatorio en términos de los artículos 396 y 400 del Código Adjetivo en consulta.; en concordancia con la **prueba testimonial ofrecida por la actora a cargo de** [REDACTED], desahogada en la precitada audiencia, quienes al rendir sus declaraciones fueron uniformes y contestes, dando la razón fundada de su dicho, sin que la parte demandada haya formulado repreguntas a este último; sin que hayan sido producto de tachas, en uso de las facultades conferidas al suscrito juzgador por el artículo 413 del Código Procesal para este Estado, se le confiere pleno valor probatorio; en vinculación con las pruebas instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, ofrecidas por el actor y a las cuales se les atribuye valor probatorio pleno en base a los artículos 407, 415 y 417 del multicitado Código Procesal, **favoreciendo a la parte actora para la procedencia de su acción;** aunado a que **la prueba confesional ofrecida por el demandado a cargo de la parte actora, desahogada por conducto de su Apoderado Legal,** en la audiencia de ley, en nada le beneficia al pasivo, pues el absolvente se mantiene en su dicho.

Por lo tanto, con el caudal probatorio aquí valorado, en su conjunto, **queda plenamente acreditado el segundo elemento de la acción en estudio.**

En relación al **tercer elemento**, relativo a la **identidad de bien raíz** y, que en el caso en estudio, la superficie correspondiente al bien inmueble que se pretende reivindicar, es sin lugar a dudas el mismo que es propiedad de la parte actora y que tiene en posesión la parte reo, quedando acreditado ello, con las documentales exhibidas por el accionante, referido en líneas anteriores, a la que se le confiere valor probatorio pleno, que se concatenan con las confesiones judiciales expresas efectuadas por el demandado, lo que se corrobora con la superficie documental proporcionada en el levantamiento topográfico (a foja 46), certificado de libertad de gravámenes (foja 44) y certificado de no adeudo (a foja 45), exhibidos por la actora y que conforman parte del instrumento público en que funda su acción, lo que se valora en conjunto en base a los artículos 396, 400, 405, 413 y 414 del Código Adjetivo en cita y **con las cuales se demuestra plenamente la identidad del inmueble materia de la litis;** esto es, que **tanto el tiene la posesión ilegítima del mismo bien inmueble del cual es propietario la parte actora,** y que ésta describe en su escrito inicial de demanda; **quedando así, acreditado fehacientemente el tercer elemento de la acción que nos atañe.**- Sirviendo de apoyo a esta valoración los criterios contenidos en las tesis que a la letra rezan como

sigue.

"PRUEBA PERICIAL. SU VALOR EN UN JUICIO REIVINDICATORIO.

En un juicio **reivindicadorio**, la pericial es la **prueba idónea** para demostrar la identidad de un predio con otro, sin embargo, las demás **pruebas** no dejan de hacer evidencia al respecto, máxime si de éstas se desprende que no existe duda de que el predio que reclama la actora, es el mismo que tiene en posesión la parte demandada.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 293/91. J. Guadalupe Solís Mendoza. 15 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: María del Rocío F. Ortega Gómez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo X, Diciembre de 1992. Pág. 349. **Tesis Aislada."**

En consecuencia, válidamente podemos llegar a la conclusión de que el bien inmueble identificado como **lote de terreno** número [REDACTED], de la **manzana** número [REDACTED] de la [REDACTED] del Poblado [REDACTED] del Municipio de Playas de Rosario, (actualmente identificado por la Dirección de Catastro Municipal como [REDACTED], de la colonia o fraccionamiento [REDACTED]) con una superficie física de **199.80 m²** ([REDACTED] noventa y nueve punto ochenta metros cuadrados), con clave catastral [REDACTED] (anteriormente [REDACTED]); ubicado en la Calle General [REDACTED] en este Municipio de Playas de Rosarito, Baja California; con las siguientes **medidas y colindancias:** Al NORTE: En 9.99 metros con solar 7; Al SUR: En 9.94 metros con calle General Donato Guerra; Al ESTE: En 20.08 metros con solar 9; y Al OESTE: En 20.02 metros con Solar 11; el cual, cuenta con los cuadros de construcción que aparecen en el levantamiento topográfico (a foja 13) Inmueble antes señalado, que se encuentra inscrito a nombre de la parte actora [REDACTED] COTA, **bajo partida número** [REDACTED], Sección Civil, de fecha uno de noviembre del dos mil cinco, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad y; el cual, es el mismo bien inmueble que vienen ocupando en posesión la parte demandada [REDACTED].

Así, obteniéndose del análisis de las probanzas ofrecidas por la actora, en relación a los elementos de la acción ejercida, que dicha parte cumplió con la procedencia de la acción intentada por lo que se deberá concluir que es propietaria y tiene el dominio del bien inmueble materia de este juicio, antes descrito; por lo que tanto la parte demandada, deberá de hacer entrega física y jurídica del inmueble materia de este juicio a la actora, por sí o por conducto de quien legalmente la represente, con sus frutos y accesiones; lo que en su momento deberá ser resuelto de esta forma.

Sirviendo de soporte a la anterior determinación, además de los ya citados, los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra disponen que:-

"REGISTRO PUBLICO, INSCRIPCIONES EN EL.

La sola inscripción de propiedad hecha en el Registro Público, en favor de una persona, confiere derechos a la misma, pues desde entonces se le considera como propietaria y el registro surte todas sus efectos con relación a terceros, mientras no sea cancelado. Es verdad que el Código Civil del Distrito autorizada la cancelación de las inscripciones hechas en el Registro, cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se han hecho; pero mientras esa nulidad no sea declarada en el juicio contencioso respectivo, la inscripción no puede borrarse por virtud de una sentencia que haya afectado los derechos de uno de los causantes; de modo que si declara nulo un testimonio, no por eso pueden considerarse nulas, de pleno derecho, las operaciones practicadas por los adjudicatarios y por sus causahabientes, y sin valor legal los registros relativos a esas operaciones, pues para este efecto, debe seguirse por los interesados, el correspondiente juicio, a fin de que los tribunales dicten sentencia que de declare la nulidad, siempre que proceda y mientras tanto la cancelación es violatoria de garantías, puesto que priva al que inscribió, de sus derechos, sin el juicio que previene el artículo 14 constitucional, y el afectado puede ocurrir desde luego al amparo por ser un tercero extraño al juicio en que se ejecuta el acto reclamado. No obstante para lo antes dicho, que la sucesión adeude al Fisco Federal algunas cantidades, por concepto de puestos a herencias, pues, en todo caso, el Fisco puede exigir esas sumas mediante los procedimientos que las leyes autorizan y aunque se admita que la falta de pago motiva la nulidad de la adjudicación en favor del heredero, no puede importar también la nulidad de las transmisiones de dominio hechas con posterioridad y la de las inscripciones del Registro hechas en favor de terceros, la cancelación de las cuales no puede ordenarse de plano, sino, como ya se dijo, mediante el juicio que previene el artículo 14 constitucional.

3a.

TOMO XXXVI, Pág. 1544.- Fuente Parres Casto de la.- 8 de noviembre de 1932.- 4 votos.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca. Tomo XXXVI. Pág. 1544. Tesis Aislada.”.

“REGISTRO, EFECTOS DE LA FALTA DEL.

Si la sentencia que condenó a la contraparte del quejoso al otorgamiento de una escritura de venta de un inmueble, no fué inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y tampoco lo fué la escritura misma otorgada por el juzgado en favor del quejoso, en rebeldía de la parte demandada, de ello resulta que ni esa sentencia ni la escritura de referencia, pueden surtir efectos contra un tercero extraño al juicio, sino sólo respecto de quienes fueren parte en el mismo. Por tanto, ni el fallo indicado ni la escritura de venta, pueden servir de título, para que el quejoso obtenga el levantamiento del embargo que un tercero extraño al juicio, hubiera obtenido sobre el relacionado inmueble.

3a.

TOMO LXXV, Pág. 7888.- Cobel Carlos.- 26 de marzo de 1943.- Cuatro votos.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca. Tomo LXXV. Pág. 7888. Tesis Aislada.”.

“COMPRAVENTA, PARA QUE SURTA EFECTOS FRENTE A TERCEROS EMBARGANTES, ES REQUISITO QUE SE ENCUENTRE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA).

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que la validez y efectos erga omnes de la compraventa no pueden quedar sujetos al requisito del registro porque éste carece de funciones constitutivas en nuestro derecho; sin embargo, en contra de esa regla que sustenta el artículo 3003 del Código Civil del Distrito Federal, el artículo 2884 del Código Civil vigente en el Estado de Coahuila, establece que los documentos que conforme a este código deban registrarse y no se registren sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no pueden ser oponibles a terceros, y a diferencia del Código Civil del Distrito Federal, agrega que son terceros para efectos registrales, todos aquellos que tengan constituidos derechos reales, gravámenes o embargos sobre los bienes, y derechos que sean objeto de inscripción conforme al artículo 2880 de este código, y que por tanto, sólo dichos terceros podrán invocar la falta de registro, cuando se les pretende oponer un acto, contrato, resolución o documento que debiéndose registrar, no se hizo así, a efecto de que no le sea oponible, ni los perjudique; y por tanto si un tercero embargó el inmueble objeto del contrato de compraventa y lo registró con anterioridad a la fecha de que se inscribió la escritura de compraventa, es evidente que dicho contrato no puede oponerse frente al tercero embargante, por no haberse registrado con anterioridad a dicho embargo, para que surtiera efectos contra terceros.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice de 1995, Octava Epoca. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 343. Tesis de Jurisprudencia.”.

VIII.- ESTUDIO DE EXCEPCIONES.- No es óbice para declarar la procedencia de la acción que nos ocupa, como se estima en el considerando **VII** que antecede, las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada, en lo que refiere a la excepción genérica de **“I.- FALTA DE ACCION**, misma que hacen consistir básicamente en que -según su dicho- es dueño del inmueble objeto de este juicio, lo cual es infundado e improcedente, en mérito de lo ya razonado y fundado en el estudio del primer elemento de la acción intentada, a cuyo contenido nos remitimos en base a la economía procesal; aunado a que esta excepción se traduce en la negación de la acción ejercitada arrojando la carga de la prueba a su contraparte y obligando al Juzgador al estudio de la procedencia de las prestaciones reclamadas, por lo que a juicio del suscrito ésta deviene improcedente, ya que con el caudal probatorio aportado en este juicio, la parte actora sí acredita la propiedad del bien inmueble objeto de este juicio, así como cada uno de los elementos de su acción, tal y como se puntualiza en el considerando **VII** de esta resolución. En cuanto a las que titula como **“2.- SOY POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO”**; **“3.- EXCEPCION DE PRESCRIPCION”** y **“4.- EXCEPCION DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD”**; mismas que analizadas en su conjunto, resultan ser la excepción de prescripción positiva, pues el demandado refiere tener un mejor derecho para poseer, al haber operado a su favor la posesión positiva por más de quince años en forma pacífica, interrumpida, de mala fe y en concepto de dueño; la cual a toda luces es improcedente, pues como quedó valorado a lo largo de esta definitiva, especialmente, el pasivo no acredito tener un justo título para poseer con las cualidades que refiere, encima de que, como se puntualiza en el estudio del primer elemento de la acción que nos ocupa, con el caudal probatorio aportado por la actora, ésta acreditó fehacientemente la legítima propiedad del inmueble objeto de debate, al estar inscrito el título de propiedad de la actora en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, sin que así lo esté el contrato exhibido por el demandado; aunado a que el título de la actora, goza de mayor certidumbre y eficacia jurídica, revistiendo la forma legal necesaria, y por haberlo adquirido la actora de buena fe, pues, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y la entregue el demandado con sus frutos y acciones, tal y como lo establece el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California; lo que significa que la acción ejercida en este asunto por la actora, se encuentra correctamente instaurada en contra del demandado, por haber quedado plenamente demostrado que este último ocupa el inmueble propiedad de la actora, sin que cuente con mejor derecho. En las referidas condiciones, en suma a que el demandado no ofreció

ninguna prueba eficaz, para acreditar su excepción de prescripción positiva, sin que haya merecido valor probatorio su prueba testimonial, como ha quedado valorado en esta resolución; todas y cada una de las excepciones opuestas por el demandado,, deberán ser declaradas infundadas e improcedentes; máxime que la actora acreditó todos y cada uno de los elementos constitutivos de su acción.

Sirve de apoyo a la anterior valoración los criterios contenidos en las siguientes tesis de jurisprudencia que a la letra rezan: -

"ACCIÓN [REDACTED]. CUANDO EXISTE DUDA RESPECTO DE LA IDENTIDAD DEL PREDIO RECLAMADO, LA PRUEBA IDONEA ES LA PERICIAL.

Cuando existen diferencias entre las medidas y colindancias del predio reclamado, aun cuando se haya opuesto subsidiariamente la excepción de prescripción adquisitiva, la prueba **idónea** para su identificación es la **pericial**.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo VIII, Diciembre de 1991. Pág. 95. **Tesis de Jurisprudencia."**

"ACCIÓN [REDACTED]. PRUEBAS PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL BIEN.

Si bien es cierto que para acreditar el elemento de la **acción reivindicatoria** consistente en la identidad del bien, la prueba **idónea** es la **pericial** topográfica, por ser con la que se puede establecer la superficie, medidas y colindancias del predio que se pretende reivindicar; sin embargo, también lo es que pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXVIII, Octubre de 2008. Pág. 2003. **Tesis de Jurisprudencia."**

IX.- En cuanto a la prestación que la actora demanda y se precisa bajo el inciso **C)** del capítulo de prestaciones de su demanda de inicio, deberá condenarse al pasivo al pago de rentas, durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien el accionante y que está obligado a cubrir el ocupante por su culpa o negligencia; misma que deberá ser cuantificada en ejecución de sentencia, a juicio de perito, hasta la fecha de la entrega del bien inmueble en controversia.

X.- En lo que se refiere a la prestación marcada en el inciso **D)** de su escrito de demanda consistente en el pago de los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble objeto de este juicio; de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1983 y 1985 del Código Civil para Baja California, independientemente de que se trate de una prestación accesoria a la principal, el actor omite enunciar y especificar en qué consisten los daños y perjuicios que, en dado caso, se hayan causado, así como es omiso en narrar de manera sucinta las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se hayan causado tales daños y perjuicios, tan es así que esta prestación que demanda el accionante, ni siquiera la mencionan en el capítulo de hechos de su

libelo inicial; esto es, omite referir en qué consiste la pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio, y que en el caso que nos constrañe lo constituye el inmueble materia de la litis y, mucho menos lo acredita con la aportación de pruebas fehacientes e idóneas; por lo que en su oportunidad deberá declararse improcedente esta prestación. En la inteligencia, de que en relación a la prestación de mérito, **se dejan a salvo los derechos de la parte actora, para que –en su caso- los haga valer como legalmente proceda.**

Lo anterior con apoyo a lo previsto en la tesis de jurisprudencia que reza así:

“DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACION. PARA OBTENER SU PAGO DEBE EJERCITARSE LA ACCION CORRESPONDIENTE Y EXPRESAR LOS HECHOS RELATIVOS.

Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, quien exija el cumplimiento o resolución de una obligación recíproca tiene derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios, pero no basta su simple invocación para obtener un fallo favorable al respecto, sino que de acuerdo a los artículos 1o., 2o., 81 y 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es necesario que ese derecho se demande a través del ejercicio de la acción correspondiente, en donde se indique claramente cuál es la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por el incumplimiento aducido y cuál es la privación de la ganancia lícita que debió haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo I, Mayo de 1995. Pág. 242. **Tesis de Jurisprudencia.”**

XI.- De conformidad a lo dispuesto por la fracción I del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, toda vez que nos encontramos ante un juicio que versa sobre acción de condena, habiendo prosperado ésta, siendo adversa a la parte demandada y tercero llamado a juicio, quienes obraron con temeridad y mala fe, como ha quedado precisado a lo largo de esta definitiva, **se condena a la parte demandada a juicio a pagar a favor de la parte actora, los gastos y costas generados por la tramitación de este juicio,** conforme a la planilla de liquidación que en ejecución de sentencia se cuantifique y justifique; lo que en su momento deberá quedar resuelto de esta forma.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1, 2, 3, 4, 7, 8, 26, 30, 44 fracción I, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 141 fracción I, 144, 145, 157 fracción III, 256, 257 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para Baja California y; artículos 2, 22, 24, 1122, 1123, 1124, 1125, 1138, 1139, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1687, 1688, 1690, 2869, 2880, y demás aplicables del Código Civil para Baja California, es de resolverse y se,

R E S U E L V E : -

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio, en el cual la parte actora **sí** probó los hechos constitutivos de su acción reivindicatoria y; la parte demandada, **no** probaron sus mismas excepciones y defensas, conforme a los considerandos **VII** y **VIII** de esta sentencia.

SEGUNDO.- Se declara que la parte actora [REDACTED] [REDACTED] **COTA**, tienen pleno dominio y la propiedad del el bien inmueble identificado

como lote de terreno número [REDACTED], de la manzana número [REDACTED] de la [REDACTED] del Poblado [REDACTED] del Municipio de Playas de Rosario, (actualmente identificado por la Dirección de Catastro Municipal como [REDACTED], de la colonia o fraccionamiento [REDACTED]) con una superficie física de **199.80 m²** ([REDACTED] noventa y nueve punto ochenta metros cuadrados), con clave catastral [REDACTED] (anteriormente [REDACTED]); ubicado en la Calle General [REDACTED] en este Municipio de Playas de Rosarito, Baja California; con las siguientes **medidas y colindancias**: Al NORTE: En 9.99 metros con solar 7; Al SUR: En 9.94 metros con calle General Donato Guerra; Al ESTE: En 20.08 metros con solar 9; y Al OESTE: En 20.02 metros con Solar 11; el cual, cuenta el siguiente cuadro de construcción

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO								
LADO	RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT.	ANG.INT.	Y	X	COLINDANTE
1-2	S 89°18'26.87" W	9.94	269°18'26.87"	1	89°58'42.87"	3,582,623.5209	493,711.2740	CALLE GENERAL DONATO GUERRA
2-3	N 00°51'23.78" W	20.02	359°8'36.22"	2	90°9'50.65"	3,582,623.4008	493,701.3347	LOTE 11
3-4	N 88°57'47.14" E	9.99	88°57'47.14"	3	90°10'49.08"	3,582,643.4186	493,701.0354	LOTE 7
4-1	S 00°42'50.26" E	20.08	179°17'9.74"	4	89°40'37.40"	3,582,643.5994	493,711.0238	LOTE 9
SUPERFICIE = 199.80 m²								

Inmueble antes señalado, que se encuentra inscrito a nombre de la parte actora [REDACTED] COTA, bajo partida número [REDACTED], Sección Civil, de fecha uno de noviembre del dos mil cinco, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad y; el cual, es el mismo bien inmueble que vienen ocupando en posesión la parte demandada [REDACTED]; en términos del considerando VII de esta resolución

TERCERO.- Se condena al demandado [REDACTED] a desocupar y entregar a la parte actora [REDACTED] COTA, por sí, o a través de quien legalmente lo represente, el inmueble referido en el resolutivo **SEGUNDO** que antecede, con sus frutos y accesiones, del cual tiene la propiedad el accionante y; que se encuentra poseyendo materialmente la parte demandada, con sus frutos y accesiones que legalmente le correspondan en los términos prescritos por el Código Civil para Baja California, acorde al contenido del considerando VII de esta resolución.-

CUARTO.- Se concede a la parte demandada el plazo de cinco días hábiles para que den cumplimiento voluntario a la presente resolución, contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que cause ejecutoria esta sentencia definitiva; y para el caso de que no sea así, entonces se procederá con su ejecución forzosa, procediéndose al lanzamiento a su costa.

QUINTO.- En términos del considerando IX de este fallo, se condena al actor al pago de rentas por concepto, por el tiempo en que se encuentra ocupando el

inmueble en Litis.

SEPTIMO: Se declara la improcedente la prestación que exige la actora bajo el inciso **D)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda, consistentes en los daños y perjuicios que reclama a la parte demandada, **quedando a salvo sus derechos para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda.**- acorde al considerando **X** de este fallo.

OCTAVO.- Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas en favor de la parte actora por la tramitación de este juicio, en los términos del considerando **XI** de esta resolución.-

NOVENO.-. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y como en derecho proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la fracción VI del artículo 114 del Código Adjetivo Civil en esta Entidad Federativa.- - - -

A S Í, definitivamente juzgando lo sentenció y firma NOTIFIQUESE.- Así lo acordó y firma electrónicamente EL C. JUEZ DE 1ERA INST. CIVIL, MTRO. HUMBERTO TAMAYO CAMACHO, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. MARISELA GARCIA TORRES, que 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.

HTC/gsfm.

- - -En el número_____del Boletín Judicial de fecha_____se hizo la publicación de Ley. CONSTE._____.- - - -