

**PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA**

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DE
PLAYAS DE ROSARITO**

EXPEDIENTE NÚMERO: [REDACTED].

En la Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, a dos de agosto del dos mil veinticuatro.

V I S T O S los presentes autos para dictar *Sentencia Definitiva* dentro del expediente número [REDACTED], relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, en el ejercicio de la acción de [REDACTED] ([REDACTED]), promovido por [REDACTED] [REDACTED], en contra de [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED]. Actualmente, [REDACTED] [REDACTED], y; en vía de reconvencción en el ejercicio de la acción de **NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, ejercida por la moral codemandada en contra de [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] y;

R E S U L T A N D O :

1.- Que con escrito presentado en veintiocho de agosto del año dos mil veinte, compareció ante este Juzgado [REDACTED] [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL**, en el ejercicio de la acción de [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), a [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], actualmente, [REDACTED] [REDACTED], por las prestaciones que se desprenden del capítulo respectivo de su escrito inicial de demanda, cuyo contenido se da por reproducido en este apartado con el ánimo de no caer en repeticiones innecesarias y en base a los principios de pronta administración de justicia y economía procesal consagrados en el artículo 17 constitucional.

Fundando su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables, terminando haciendo las peticiones de rigor e incorporando los documentos con los refiere basar su derecho.

2.- Por auto de fecha dos de septiembre del dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuestas, ordenando el emplazamiento de los codemandados, lo que fue practicado con apego a derecho. Posteriormente, mediante proveído de fecha diecisiete de febrero del dos mil veintiuno se declaró la rebeldía de la codemandada [REDACTED] [REDACTED], al ser omisa en contestar la demanda dentro del término de ley; no así a la diversa codemandada, [REDACTED] [REDACTED], actualmente, [REDACTED] [REDACTED], quien por conducto de [REDACTED] [REDACTED] en su calidad de Apoderado Legal, personería

que se le reconoce en términos de la copia certificada de la escritura pública numero [REDACTED]; volumen especial [REDACTED], de fecha 20 de enero del 2020 protocolizada ante el Notario Público número [REDACTED] con residencia en Ciudad Nezahualcóyotl del Estado de México, de manera oportuna produjo su contestación a la demanda, negando categóricamente el derecho del accionante para reclamar las prestaciones que se desprenden de su demanda, haciendo valer sus defensas y oponiendo sus excepciones, así como **reconvino** a [REDACTED] [REDACTED] y a [REDACTED] [REDACTED] en el ejercicio de la acción de nulidad del contrato de compraventa fundatorio de la acción principal, exigiendo las prestaciones que se contienen en el capítulo respectivo, dando aquí por reproducido su contenido como si fuera insertado a la letra, en base a los precitados principios, conforme a su escrito recibido el veintidós de abril del dos mil veintiuno, al que recayó el auto de fecha veintiocho de mayo del dos mil veintidós, en el que se decreta el emplazamiento de dichas personas; mismo que fue efectuado conforme a derecho, la codemandada [REDACTED] [REDACTED] oportunamente produjo su contestación a la contrademanda, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas, haciendo valer sus defensas y excepciones en términos de su escrito presentado el treinta de junio del dos mil veintidós; no así la diversa demandada [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED], decretándose su rebeldía en términos del proveído emitido el veintinueve de agosto del dos mil veintidós; en donde se abrió el juicio a la etapa probatoria y; sin embargo, mediante proveído emitido el dos de diciembre del dos mil veintidós, se ordena la reposición del procedimiento decretando el emplazamiento de la codemandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], dejando sin efecto todo lo actuado, ante lo cual se efectuó su emplazamiento con apego a derecho, habiéndose decretado su rebeldía al ser omisa en producir contestación a la demanda, ello, mediante proveído emitido el veintidós de mayo del dos mil veintitrés, abriéndose el juicio a prueba habiendo ofrecido sus respectivas probanzas tanto [REDACTED] [REDACTED] como la [REDACTED] [REDACTED], actualmente [REDACTED]; fueron calificadas en auto del diecinueve de junio del dos mil veintitrés, eligiendo la forma oral para su recepción y ordenando la preparación y desahogo de las que así lo requerían en la audiencia pública de ley, misma que tuvo verificativo a las doce horas con cero minutos del once de agosto del dos mil veintitrés continuándose con la misma a las nueve horas con cero minutos del treinta de noviembre del dos mil veintitrés, y desahogándose como ultima la audiencia a las diez horas del veinticuatro de enero del dos mil veinticuatro; y al no haber ninguna pendiente se pasó a la fase de alegatos; posteriormente mediante proveído emitido el catorce de mayo del dos mil veinticuatro se cita a las partes para oír la sentencia definitiva que en derecho corresponda, la cual se emite en esta fecha, conforme a los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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, considerando que la acción ejercitada en el principal reviste un derecho de carácter real, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 144, 145 y fracción III del numeral 157 del Código de Procedimientos Civiles para esta Entidad Federativa, en concordancia con el numeral 85 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California.

II.- VÍA.- La vía elegida es correcta, en los términos de los artículos 256 y 425 del Código de Procedimientos Civiles en nuestro Estado, toda vez que no se actualizan ninguna de las hipótesis contenidas en su numeral 424.

III.- CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN PROCESAL.- Ambas partes, gozan de capacidad suficiente para comparecer a este juicio, por su propio derecho, al no advertirse de los presentes autos ninguna causa que restrinja su personalidad; lo anterior, conforme a lo dispuesto por los artículos 22, 24, y demás relativos y aplicables del Código Civil para Baja California, en relación con los artículos 1, fracción III, 44 fracción I, y 46 primera parte del primer párrafo, del Código Procesal en cita. De igual forma, los demandantes, tanto en el principal, como en el de reconvenición, cuentan con legitimación procesal, por gozar de la potestad para instar a este órgano jurisdiccional dando inicio al juicio, al ejercer las acciones de que se tratan y; los codemandados, tanto el juicio de origen, como en el de reconvenición, tienen la legitimación procesal menester, por ser aquéllos en contra de quienes se ejercen las acciones que mutuamente ejercitan; reuniendo, la calidad de parte actora y parte demandada, respectivamente, frente al derecho cuestionado.

Ante lo cual, se colige que, ambas partes, tienen legitimación procesal, por ser las personas con la idoneidad para actuar en el juicio, inferida de su posición respecto del litigio.

IV.- FIJACIÓN DE LA LITIS.- La relación jurídico procesal se encuentra debidamente constituida, al momento en que la parte demandada, tanto en el juicio principal, como en el juicio de reconvenición, se oponen a las pretensiones de sus contrincantes, al producir sus respectivas contestaciones a la demanda, conforme a sus defensas y excepciones, quedando así debidamente fijada la litis y reuniendo los elementos formales para que la controversia tenga validez y existencia, con fundamento en los artículos 122 fracción II, 256, 257, 259, 260, 261, 266, 267 y 268 del Código Adjetivo en consulta.

V.- HECHOS CONTROVERTIDOS EN EL PRINCIPAL Y EN RECONVENCIÓN.- El actor en su escrito inicial de demanda en el juicio principal, en resumen narra que: "... en fecha 15 de mayo del 2007 adquirí mediante contrato privado de compraventa celebrado entre la suscrita ... y mi hermana MEZA FERMAMDEZ... el lote de la manzana , de la colonia Ex Ejido Primo Tapia de esta ciudad, ubicado en la , con las siguientes medidas y colindancias: al

Noroeste (norte): [REDACTED] metros con lote [REDACTED]; al Sureste (sur) en [REDACTED] metros con lote [REDACTED]; al Noreste (este) en [REDACTED] metros con límite de propiedad (col. las torres) y al Noroeste (oeste) en 8.962 metros con [REDACTED]... desde la fecha antes aludida de la celebración del contrato de compraventa tome posesión con justo título del inmueble descrito... lo adquirí en la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil dólares M.A.)... base de la acción que es la causa generadora de mi posesión que ostento... en el momento de su celebración se liquidó en su totalidad... quien me puso de manera material y jurídica... la hoy demandada lo adquirió con el Organismo Público denominado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]... el inmueble lo he venido poseyendo desde hace trece años... con todas las características que requiere la ley, esto es, en forma de propietario de manera pacífica, publica, continua y [REDACTED] y con el carácter de causahabiente... desde el momento que tome la posesión con justo título...se declare que por haber operado a mi favor.. me he convertido en propietario...”

Por su parte la pasivo en el principal, [REDACTED]

[REDACTED], anteriormente, [REDACTED] [REDACTED], niega la procedencia de la acción, así como de todas las prestaciones reclamadas, aludiendo en lo medular que: “... la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] celebro un contrato de compraventa con mi mandante... este se hizo con reserva de dominio y a la fecha no se ha cancelado dicha reserva... por lo que el predio a que alude el actor aún se encuentra dentro de su patrimonio y por lo tanto es inembargable... mi poderdante no reconoce el contrato privado de compraventa de ... el actor carece de un título justificativo de la acción..... no es un instrumento apto ni idóneo para transmitir el dominio de bienes inmuebles, menos aún los bienes que forman parte del patrimonio de mi representada... hubo una invasión de mala fe del lote de terreno.... [REDACTED] [REDACTED] carece de legitimación para poder transmitir el dominio del inmueble materia de la controversia ... al no acreditar haber obtenido el consentimiento de mi mandante, no se cumple con el elemento de valides... mi mandante es la única que puede fungir como vendedor... lo anterior tiene su fundamento en quien detenta la propiedad originaria, la propiedad de las tierra y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originalmente a la Nación... solo el propietario puede disponer libremente de sus bienes si la reserva de dominio estuviera cancelada la actora hubiera acompañado a su escrito inicial de demanda la constancia... donde se encuentre inscrita dicha cancelación.... el contrato de compraventa no puede ser la causa generadora de la posesión... su señoría debe estudiar y pronunciarse sobre la reserva de dominio que aún se encuentra vigente y surtiendo sus efectos contra terceros por encontrarse inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.. . la parte actora y la codemandada jamás acreditaron la reserva de dominio que está a favor de mi representada.... en esa tesitura tiene prohibido por ley celebrar cualquier acuerdo de voluntades para la transmisión y adquisición del dominio... lo

cierto es que la parte actora... entro de mala fe a poseer el inmueble materia del juicio, no exhibe o acredita la celebración de un justo título, el cual no existe... Haciendo valer sus defensas y oponiendo las excepciones que a la letra titula como: **“A.- LA GENERICA FALTA DE ACCION Y DE DERECHO.”**; **“B.- LA SINE ACTIONE AGIS.”**; **“C.- LA EXCEPCION DE MUTALI LIBELI.”** y; **“D.- LA FALTA DE ACCION Y DE DERECHO POR UNA RESERVA DE DOMINIO VIGENTE”**; **“E.- LA FALTA DE ACCION Y DERECHO PORQUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO ESTA FUERO DEL COMERCIO Y NO PUEDE SER OBJETO DE PRESCRIPCION”**; **“F.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA”**; **“G.-EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO POR UNA RESERVA DE DOMINIO AUN VIGENTE”**; y **“H.-EXCEPCION GENERICA”**; dando por reproducido su contenido en este apartado como si fuera insertado a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias y en base a los principios de pronta administración de justicia y economía procesal.

A la vez **RECONVIENE** a su contrincante, en el ejercicio de la **ACCIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA DEL MISMO CONTRATO DE COMPRAVENTA fundatorio de la acción ejercida en el juicio principal**, sosteniendo en resumen que: **“... los lotes de terreno que surgieron de una expropiación... deben de ser desincorporados mediante contratos onerosos... el único que puede tener la calidad de vendedor es el Estado Mexicano a través de mi mandante... mientras estos contratos no se hayan ejecutado los lotes de terreno no han salido del patrimonio de mi representada...por lo tanto, el lote de terreno materia del presente juicio, al no estar dentro del comercio, no puede ser objeto de la prescripción... debe estudiarse la imprescriptibilidad del lote de terreno materia del presente juicio.... la actora... no ha tenido una solicitud para realizar el trámite de regularización y escrituración... hasta el día de hoy no ha cancelado su reserva de dominio, en esa tesitura tiene prohibido celebrar cualquier acuerdo de voluntades.... la reserva de dominio... eso impide que el inmueble este dentro del comercio y pueda operar la figura de la prescripción... se celebró un contrato de compraventa... y sin el consentimiento de mi poderdante... [REDACTED] [REDACTED], ingreso de mala fe a poseer el lote ... de la colonia Ex Ejido Primo Tapia... en materia de bienes mi representada tiene un daño por la pérdida y menoscabo sufrido en sus bienes ... tiene una privación de las ganancias lícitas que debe obtener por el pago de la regularización y escrituración que debe realizar del inmueble...”**.

La codemandada en reconvenición, [REDACTED] [REDACTED] al producir su contestación a la contrademanda, niega que le asista el derecho a su contrincante para exigir las prestaciones que pretende, pues indica que la moral actora, paso por alto la causa generadora de su posesión, que justifica con el documento de fecha 15 de mayo del 2007.... se desprende adquirió el predio ante la [REDACTED] [REDACTED] hoy [REDACTED] ... ya había salido de su patrimonio, por lo que a la fecha ya no tiene nada que reclamar, ... la demandada no justifica con documento alguno que aun subsiste adeudo por concepto de la compraventa que refiere...” , poniendo las excepciones llamadas como LA GENERICA DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO; LA FALTA DE

ACCION Y DE DERECHOS EN TERMINOS DEL ARTICULO 1 FRACCIONES I, II Y IV DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, LA FALTA DE LEGITMIACIN ACTIVA-ADCAUSAM, LAS EXCEPCIONES Y/O DEFENSAS QUE SE DERIVEN Y RESULTAN.; dando por reproducido su contenido en este apartado como si fuera insertado a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias y en base a los principios de pronta administración de justicia y economía procesal.

VI.- ESTUDIO PREFERENTE DE LA ACCIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA.- Ahora bien, a juicio de quien esto resuelve, **primeramente se procederá al estudio de la ACCIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA EJERCIDA EN EL JUICIO DE RECONVENCIÓN**, ya que de proceder ésta, sería infructuoso entrar al estudio de la

acción de [REDACTED] que se pretende en el juicio de origen, pues en ésta -entre otros- no basta con que se revele el origen de la posesión, sino que también se debe de acreditar contar con justo título, más aun que en el presente caso se trata de un contrato de cesión de derechos que aparece celebrado por escrito.

Sirviendo de apoyo a lo anterior, los criterios contenidos en las tesis que a continuación se transcriben:

Tesis:	Semanario Judicial de la Federación	Octava Época	800228	1 de 1
Tribunales Colegiados de Circuito	Tomo I, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1988	Pag. 436	Tesis Aislada(Civil)	

NULIDAD DEL TITULO DE PROPIEDAD Y USUCAPION. DEBE ANALIZARSE LA EJERCITADA DE MANERA PREVALENTE, DADO SU CARACTER CONTRADICTORIO.

La [REDACTED] y la nulidad del título de propiedad de la actora, consideradas ambas, tanto como acciones o como excepciones, son contradictorias, pues en tanto que la nulidad se apoya en que la demandante nunca tuvo la propiedad sobre el bien inmueble que pretende reivindicar, la [REDACTED] presupone que la actora es la propietaria de dicho bien y, por lo tanto, ambas acciones y defensas se excluyen en la medida de que no pueden ser precedentes a la vez, lo cual motiva que sólo sea factible hacer el estudio de la que en forma prevalente hicieron valer los quejosos, la cual en el presente caso es la de nulidad, y no procede analizar la [REDACTED], ya que de hacerlo se transgredirían las normas prohibitivas previstas en el último párrafo del artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y en el artículo **5 del propio ordenamiento legal, conforme a los cuales, queda abolida la práctica de deducir subsidiariamente acciones contrarias o contradictorias y de oponer excepciones o defensas de esta misma naturaleza.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 23/88. Catalina García Espinoza y otro. 21 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Noé Adonai Martínez Berman.

Tesis: II.2o.C.252 C	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	190821	9 de 9
Tribunales Colegiados de Circuito	Tomo XII, Diciembre de 2000	Pag. 1363	Tesis Aislada(Civil)	

ACCIÓN DE NULIDAD. ES DE ESTUDIO PREFERENTE, POR SU NATURALEZA, ANTE LA DIVERSA PLENARIA DE POSESIÓN.

De acuerdo con la técnica jurídica y orden procesal, los juzgadores deben analizar preferentemente la acción de nulidad, aunque se haga valer en la vía reconvenacional, cuando se trate de invalidar el título en que se sustente la plenaria de posesión, por mediar un confrontamiento entrelazado con la justificación de los elementos constitutivos de la plenaria aludida. Ciertamente, deviene indiscutible que resulta ocioso e innecesario que se acometiere a su vez el examen de la procedencia de la diversa acción posesoria, si dicha reconvenacional excluye a ésta cuando el documento base de la propia plenaria se declare nulo, pues, por lógica, ello implica jurídicamente que no se demuestre la presencia de un justo título para poseer que origina la falta de comprobación de uno de sus elementos.

	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	178790	1 de 1
Tribunales Colegiados de Circuito	Tomo XXI, Abril de 2005	Pag. 1372	Tesis Aislada(Civil)	

COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. SI EN LA ACCIÓN PRINCIPAL SE PIDE LA DECLARACIÓN DE INEXISTENCIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE LA CONTIENE, SU ESTUDIO ES PREFERENTE AL DE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN SI ÉSTA SE OPONE CON BASE EN ESE DOCUMENTO (LEGISLACIÓN CIVIL DEL ESTADO DE OAXACA).

Conforme a lo dispuesto en la última parte del numeral [88](#), en relación con el diverso [280 del Código de Procedimientos Civiles del Estado](#), primero debe examinarse si el actor probó los hechos constitutivos de su acción; después, analizar los hechos fundatorios de las excepciones de la contraparte, porque si no se probó la acción, se debe absolver a la parte demandada; por tanto, cuando el actor demanda la declaración de inexistencia de la escritura pública de compraventa, por falta de consentimiento del vendedor, en la cual se basa la demandada para solicitar la prescripción de la posesión de un bien inmueble, es menester determinar, previamente, si procede o no la inexistencia demandada, porque de ser fundada la falta de ese elemento de existencia, previsto como tal en el numeral [1675 del Código Civil del Estado](#), no produciría efecto legal alguno, por así disponerlo el artículo [2100](#) del propio código; esto es, carecería de eficacia jurídica para justificar el "concepto de propietario", indispensable para que opere la prescripción.

Ahora bien, el artículo 1o., en sus fracciones I a IV, del Código de Procedimientos Civiles de esta Entidad Federativa, establecen los elementos necesarios que deben reunirse para la procedencia de la acción, como se transcribe enseguida: “Artículo 1.- El ejercicio de las acciones civiles requiere: I.- La existencia de un derecho; II.- La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación, o la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho; III.- La capacidad para ejercitar la acción por sí o por legítimo representante y; IV.- El interés en el actor para deducirla. Falta el requisito del interés siempre que no pueda alcanzarse el objeto de una acción, aun suponiendo favorable la sentencia.”.

Según se contiene en la tesis de jurisprudencia VI.2o. C. J/31 (10a.), bajo el rubro: **“ACCIÓN PROFORMA Y NULIDAD DE CONTRATO. SUS DIFERENCIAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).”**, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, con registro número 2018927, para la procedencia de la acción de nulidad de un contrato, se requiere acreditar los siguientes elementos a saber: **1) Que se celebró un acto jurídico y; 2) Que no se surtieron los requisitos de existencia o validez de dicho acto.**

Ahora bien, el objeto directo del contrato se encuentra establecido acorde al artículo 1711 del Código Civil para este Estado, consiste en lo siguiente: I.- La cosa que el obligado debe dar y; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

En cuanto a la cosa del contrato, ésta debe: I.- Existir en la naturaleza; II.- Ser determinada o determinable según su especie y; III.- Estar dentro del comercio; tal y como lo previene el artículo 1712 del precitado Código.

A su vez, el hecho positivo o negativo, objeto del contrato, en base a los numerales 1714, 1715 y 1717 del referido Código Sustantivo, debe ser: I.- Posible y; II.- Lícito. El primero, se refiere a que el hecho sea compatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que deba regirlo y que no constituya un obstáculo insuperable para su realización. Y el segundo, consiste en que el hecho sea apegado al derecho y a las buenas costumbres.

En concordancia con lo estatuido por el artículo 8 del mismo ordenamiento legal, que reza: **“Artículo 8.- Los actos ejecutados contra el tenor de las Leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la Ley ordene lo contrario.”**.

Por otro lado, los artículos 81 y **7 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para esta Entidad, ordenan que las sentencias deben ser claras, precisas, y congruentes con las demandas, contestaciones y 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. En consecuencia, a continuación se procede al análisis y estudio de las presentes actuaciones, para ver cuál de las partes cumple con la carga probatoria que a cada uno corresponde.

VII.- CAUDAL PROBATORIO.- La parte demandada en reconvencción y actora en el principal a fin de acreditar sus defensas y excepciones de su escrito de contestación a la contrademanda, así como los hechos de su demanda y los elementos constitutivos de su acción de [REDACTED], aportó las siguientes pruebas: la **documental pública** relativa al contrato de compraventa celebrado en la Ciudad de Tijuana, Baja California, el día doce de mayo de mil novecientos noventa y cinco, por una parte, la [REDACTED] a través de su Apoderado Legal [REDACTED], en calidad de VENDEDORA, y por la otra, [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de COMPRADOR, sobre el bien inmueble identificado lote de terreno [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de la colonia Ex Ejido Primo Tapia de esta ciudad, ubicado en la [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias: al Noroeste (norte): [REDACTED] metros con lote [REDACTED]; al Sureste (sur) en [REDACTED] metros con lote [REDACTED]; al Noreste (este) en [REDACTED] metros con límite de propiedad (col. las torres) y al Noroeste (oeste) en 8.962 metros con [REDACTED], con una superficie de ciento sesenta y cinco metros cuadrados, por el precio de \$1281.38 pesos (doscientos ochenta y nuevos pesos 38/100 Moneda de los Estados Unidos Mexicanos); en unión con la **documental pública** referente al original del certificado de inscripción de dicho contrato ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, exhibido por la moral demandada, mismo que aquí hace suyo acorde al principio de adquisición procesal, y términos de lo previsto por el artículo 411 del Código Instrumental de la María, sin ser óbice que tal contrato de compraventa aparezca con reserva de dominio, ya que se infiere el pago total del precio de esa operación, pues el certificado de inscripción exhibido de su parte, aparece sin gravámenes, bajo la partida número [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED] [REDACTED], inscrito a nombre de la moral co-demandada; documentales todas que al no hallarse impugnadas expresamente de falsedad, ni objetada legalmente la privada, son de pleno valor probatorio, con fundamento en los artículos 322 fracción V, 323, 328, 330, 405 y 408 del Código Procesal en cita; **2).-**La prueba **documental privada** referente al original del contrato de cesión de compraventa celebrado en esta ciudad de Playas de Rosarito en quince de mayo del dos mil siete, por una primera parte [REDACTED] [REDACTED] en su calidad de “LA VENDEDORA” y por la otra, [REDACTED] [REDACTED]

██████████ como “COMPRADORA, respecto a el lote ██████████ de la manzana ██████████, de la colonia Ex Ejido Primo Tapia de esta ciudad, ubicado en la ██████████, con las siguientes medidas y colindancias: al Noroeste (norte): ██████████ metros con lote ██████████; al Sureste (sur) en ██████████ metros con lote ██████████; al Noreste (este) en ██████████ metros con límite de propiedad (col. las torres) y al Noroeste (oeste) en 8.962 metros con ██████████, con una superficie de ciento sesenta y cinco metros cuadrados; misma que se encuentra objetada por la actora en reconvención, en cuanto a su alcance legal, como lo efectúa a lo largo de su escrito de contestación a la demanda y contrademanda; sin embargo dichas objeciones no son óptimas para restarle eficacia probatoria, en base a los argumentos que en el presente fallo se detallan.

Ahora bien, **la existencia del derecho de la actora en reconvención, como lo exige la fracción I del artículo 1 del Código Procesal en consulta**, se logra acreditar fehacientemente con la **documental** consistente en el original del contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado en la Ciudad de Tijuana, Baja California, el día doce de mayo de mil novecientos noventa y cinco, por una parte, la ██████████ ██████████ ██████████ ██████████), a través de su Apoderada Legal, ██████████ ██████████ Morones, en calidad de VENDEDORA, y por la otra, ██████████ ██████████ ██████████, en su carácter de COMPRADOR, en unión con la **documental pública** referente al original del certificado de inscripción de dicho contrato ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad. Sin embargo, la aquí actora, refiere la nulidad del acto jurídico relativo a original del contrato de compra venta de fecha quince de mayo del dos mil siete, celebrado entre los aquí demandados ██████████ ██████████ en su calidad de “LA VENDERORA” y por la otra, ██████████ ██████████ ██████████ como “LA COMPRADORA, respecto del predio en controversia, de manera que las obligaciones que nacen de los actos jurídicos mediante los que se cede la posesión de un bien raíz son de naturaleza personal, ya que las mismas no afectan a la cosa u objeto material del pacto, sino que recaen en los individuos que lo celebran. Sin embargo, esa clase de relaciones jurídicas, solamente producen efectos entre las partes contratantes y no contra terceros ajenos al pacto, en tanto que no puede obligarse a quienes no intervinieron en su celebración; de ahí que, contrario a lo aseverado por la moral accionante, el contrato de compraventa que hoy ataca de nulo no se encuentra afectado de nulidad alguna, pues si bien dicho acto jurídico se desprende del diverso contrato de compraventa celebrado entre la moral ██████████ ██████████ y ██████████ ██████████ Meza Fernández, contrato de compraventa con reserva de dominio, en modo alguno genera la nulidad del acto, como así lo pretende la aquí actora.

Al respecto, deviene conveniente hacer hincapié lo siguiente: Conforme lo previsto por el artículo 2122 del Código Civil vigente en la Entidad, siendo la compraventa un

contrato a virtud del cual se transmite la propiedad de un bien a cambio de un precio cierto y en dinero, y por otro lado, el diverso ordinal 2186 del citado cuerpo legal establece la posibilidad de pactarse que el vendedor se reserve el dominio de la cosa vendida, **empero**, no puede tenerse por objeto de este contrato la transmisión de la propiedad de un bien y al mismo tiempo existir la posibilidad de que ésta no se transmita. Por ello la reserva de dominio cuando se hace entrega material del bien al comprador, solo incide sobre la disposición de la cosa vendida, esto es, únicamente afecta o restringe a uno y no a todos los atributos de la propiedad, dejando intocados los de uso y disfrute los cuales entran al patrimonio del comprador, lo que evidencia el ejercicio de la posesión originaria. En tanto, el hecho de que el vendedor se reserve el dominio del inmueble, en el contrato no desvirtúa su naturaleza, es por esto que se considera suficiente para que el comprador ejerza su posesión con carácter de propietario, ya que claramente tiene la intención de poseer la cosa a título de dueño, sin pasar por alto lo estipulado en el artículo 2188 del mismo ordenamiento el cual establece que mientras no se transmita la propiedad de la cosa vendida al comprador, este será considerado arrendatario, para el efecto de que pague las rentas correspondientes, ya que esto únicamente opera para proteger al vendedor en caso de que se rescinda el contrato. Más aun, porque – como ya se dijo-, del certificado de inscripción de dicho contrato ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, si bien se observa que tal contrato de compraventa aparece con reserva de dominio, se infiere el pago total del precio de esa operación, pues tal certificado aparece sin gravámenes, en relación con las documentales privadas relativas a los recibos de pago, se infiere que dicho lote de terreno se encuentra liquidado; como así se valoró en líneas anteriores.

De todo ello, se obtiene que al celebrarse el acto jurídico que hoy ataca de nulo la moral accionante, no era necesario otorgar su consentimiento para ello – según lo invoca – pues la vendedora, [REDACTED], si tenía derechos de dominio sobre el inmueble vendido a [REDACTED]. Ante lo cual, el contrato de compraventa de fecha quince de mayo del dos mil siete no se encuentra afectado de nulidad alguna.

Si bien, tanto la nulidad como la inexistencia de un acto jurídico, persigue que éste quede invalidado, cabe distinguir que mientras que la inexistencia procede cuando el acto jurídico carezca del consentimiento, o bien, que el objeto no pueda ser materia del contrato; la nulidad surge por incapacidad legal de las partes o de una de ellas, por vicios en el consentimiento, porque su objeto, motivo o fin sea ilícito (nulidad absoluta), o bien, porque el consentimiento no se haya manifestado como lo establece la ley (nulidad relativa).

Luego, al no encontrarse afectado de nulidad alguna el contrato de compraventa objeto de esta controversia, acorde a las documentales aportadas en juicio adminiculándose con las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto**, que son de pleno valor probatorio en base a los artículos 407, 415 y 417 del multicitado Código Procesal, mismas que logran beneficiar a la actora en el de origen y pasivo en reconvención

como se razona y fundamenta a lo largo del presente fallo, pues en el caso, **no existen vicios en el consentimiento, sin que el objeto, motivo o fin del mismo sean ilícitos, la acción de nulidad del contrato interpuesta por la moral deberá declararse improcedente.**

Bajo esta óptica, se estima que el actor no logra acreditar este segundo elemento de nulidad de contrato. Robustece lo anterior los criterios que a la letra rezan.

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. EL CONTRATO RELATIVO CONSTITUYE JUSTO TÍTULO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON CARÁCTER DE PROPIETARIO PARA EJERCER LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

El contrato de compraventa con reserva de dominio previsto en el artículo 2,312 del Código Civil para el Distrito Federal, constituye justo título para ejercer la acción de prescripción adquisitiva, toda vez que el comprador posee en concepto de dueño o propietario, y su posesión es originaria y no derivada. El hecho de que el vendedor se reserve el dominio del inmueble, en el contrato no desvirtúa su naturaleza, es por esto que se considera suficiente para que el comprador ejerza su posesión con carácter de propietario, ya que claramente tiene la intención de poseer la cosa a título de dueño. No obsta a lo anterior que el artículo 2,315 del mismo ordenamiento establezca que mientras no se transmita la propiedad de la cosa vendida al comprador, éste será considerado arrendatario, para el efecto de que pague las rentas correspondientes, ya que esto únicamente opera para proteger al vendedor en caso de que se rescinda el contrato.

Contradicción de tesis 5/2010. Entre las sustentadas por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Octavo Circuito. 23 de junio de 2010. Mayoría de tres votos. Disidentes: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha siete de julio de dos mil diez.

Lo anterior, como -incluso- se ilustra con el contenido de la siguiente tesis aislada que letra reza como sigue:

Tesis: II.2o.C.441 C	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	182396 de 110	90
Tribunales Colegiados de Circuito	Tomo XIX, Enero de 2004	Pag. 1535	Tesis Aislada(Civil)	

INEXISTENCIA Y NULIDAD RELATIVA DE UN CONTRATO, SON SANCIONES JURÍDICAS DISTINTAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Conforme a una interpretación objetiva y sistemática de los artículos [1623](#), [1624](#) y [2078](#) del abrogado Código Civil para el Estado de México (cuyo texto es similar a lo dispuesto por los numerales [7.10](#), [7.13](#) y [7.16](#) del código sustantivo vigente) se sigue que todo contrato, en cuanto acto jurídico, podrá declararse inexistente sólo cuando le falte el consentimiento o el objeto que pueda ser materia de él; así, de acuerdo con una intelección armónica de tales preceptos, es obvio que la ausencia de dicho consentimiento y del objeto implicarán que no pueda concebirse la existencia de cierto acto jurídico. En cambio, la **nulidad** relativa o invalidez accidental de los contratos tiene lugar cuando no comprendan las condiciones especiales a que se refiere el diverso artículo 1624 del invocado código sustantivo, consistentes en la falta de capacidad legal de las partes o de una de ellas, vicios del consentimiento, ilicitud en el objeto o en el fin del contrato, o bien porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma establecida por la ley. No obstante, si se reúnen las condiciones especiales de existencia, el acto respectivo nace a la vida jurídica, aunque luego pudiese producirse dicha **nulidad**, de no satisfacerse sus requisitos de validez; de consiguiente, acorde con lo anterior, es notoria la diferencia sustancial entre la **inexistencia** y la **nulidad** relativa de un acto jurídico.

Amparo directo 727/2003. Enrique Hernández Rodríguez. 21 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo XCIV, página 791, tesis de rubro: "{ HYPERLINK \"https://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Paginas/DetalleGeneralV2.aspx?id=346289&Clase=Detalle TesisBL\" \t \"_popup\" } NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS, TEORÍA DE LA Sin pasar por alto las diversas argumentaciones que refiere el aquí accionante, relativo a las imprescriptibilidad del predio en Litis, pues- según dice- el bien objeto del contrato, es propiedad de su representada y como consecuencia de ello, propiedad de la Nación, bienes que no son sujetos de prescripción.

Ahora bien, la [REDACTED]

actualmente, , para que este organismo lo destine a su venta a los vecinos, a través de un procedimiento administrativo seguido ante dicha Dependencia; en estos términos, existe la presunción de que el título de propiedad necesariamente se otorgó a quien acreditó la posesión del asentamiento irregular, luego; del Contrato de Compraventa expedido por ésta en favor de la codemandada [REDACTED], se desprende que dicho predio ha salido del dominio de la Federación, al efectuar su venta a favor de la citada codemandada, resultando a formar parte de su patrimonio; y como consecuencia de ello dejó de regirse por las normas constitucionales para quedar sujeto a las normas del derecho privado y civil, a lo cual, se estima que la posesión de ese bien raíz corresponde a un particular, al formar parte del régimen de propiedad privada, entre particulares.

Bajo el anterior contexto, se estima - reiterando- que el predio en Litis se encuentra desincorporado de bienes del dominio de la Nación, precisamente por haberse efectuado su venta a través del Organismo Público Descentralizado aludido, habiéndose ejecutado debidamente el referido decreto de expropiación, entonces, resulta lógica y jurídico que el predio en litigio dejó de regirse por las normas Constitucionales, en particular lo dispuesto por el artículo [REDACTED], Primer Párrafo de la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos, a lo cual, en modo alguno se puede considerar que dicho predio es imprescriptible e inembargable, según dice la accionante. A lo cual, es precisamente por este derecho que tiene la codemandada, para poder efectuar la traslación del dominio a favor [REDACTED], como así lo hizo, a través del multicitado contrato de compraventa de fecha quince de mayo del dos mil siete.

Ante lo anterior, se reitera, **resulta IMPROCEDENTE la acción de nulidad absoluta** ejercida en el presente juicio.

A continuación se procede al análisis y estudio de las presentes actuaciones, para ver si el actor en el juicio principal acredita la totalidad de los elementos de esta **acción de** [REDACTED], acorde al artículo **7 del Código Procesal en alusión.

VIII.- CAUDAL PROBATORIO DEL JUICIO PRINCIPAL: El **accionante** a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción, conforme a su escrito de ofrecimiento de pruebas, propuso las siguientes: **1).- La confesional** a cargo de la pasivo [REDACTED], por conducto de su Representante

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

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 83, Noviembre de 1994. Pág. 43. **Tesis de Jurisprudencia.”.**

3).- La **documental pública** (foja 09) referente al original del certificado de inscripción actualizado en fecha diez de agosto del dos mil veinte, a nombre de la parte demandada [REDACTED], del predio identificado como: “LOTE [REDACTED], MANZANA [REDACTED], de la Colonia Ex Ejido Primo Tapia de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, bajo partida número [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED].

4).- La **documental privada** (a foja 08) relativa al original de un levantamiento topográfico de fecha ocho de agosto del dos mil veinte, elaborado por el Ingeniero [REDACTED], en donde se especifica la superficie, medidas, colindancias ubicación y cuadro de construcción del inmueble materia de la litis.-

5).- La **documental privada** (foja 06) consistente en el original de un contrato de compra venta celebrado en esta Ciudad, el día quince de mayo del dos mil siete por una parte [REDACTED], en calidad de “La Vendedora”, y por la otra, [REDACTED], en calidad de “La compradora”, respecto del lote de terreno objeto de la acción. **Sin ser óbice** los argumentos que a manera de objeciones realiza el Apoderado Legal de la moral pasivo, en los cuales pretende la invalidez del documento, ya que lejos de no haber ofrecido pruebas para demostrar los argumentos en que pretende hacerlas valer, a contrario sensu a lo ahí expuesto, este contrato se considera **apto** para acredita la causa generadora de la posesión, necesaria para que prospere la acción en estudio, pues el fin u objeto de dicho contrato, consiste en la transmisión, no solo de los derechos posesorios del inmueble objeto de la litis, sino que también se trata de un acto traslativo de dominio, acorde a su contenido e intención de sus celebrantes, el mismo **es un verdadero acto traslativo de la propiedad del lote de terreno materia de este juicio**. Además, el contrato de mérito debe considerarse como **auténtico y apto** p tal y como así se valoró en líneas anteriores, al analizar el estudio de la acción en reconvencción, a ejercer la acción que nos constriñe, independientemente de que sean de fecha cierta o no, pues así ha sido sustentado por nuestros máximos tribunales en sus más recientes criterios, como el que se transcribe enseguida y que se encuentra aplicable al presente caso por analogía:

“ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).

Al tener en consideración que la figura de la "fecha cierta" legalmente sirve para definir el momento a partir del cual se puede tener por acreditada la existencia de un documento para que desde entonces éste surta efectos contra terceros, mas no para determinar su autenticidad, y tomando en cuenta, además, que para la procedencia de la usucapión en orden con la **causa generadora** de la posesión, lo que importa es que se justifique la

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

autenticidad del título; luego, atento a ello la figura de la "fecha cierta" no es la idónea para determinar el justo título o **causa generadora** de la posesión y la procedencia de la prescripción adquisitiva, en los términos de los numerales 781 y 911 del abrogado Código Civil para el Estado de México, ya que lo relevante al efecto no es el acto del acreditamiento en sí de la certeza de la fecha del documento en que aquélla se funda, sino la justificación de la autenticidad y veracidad del propio documento, lo cual es posible demostrar con otros medios de convicción, a diferencia de lo que se prueba con la figura de la fecha cierta, cuyos alcances son útiles sólo para justificar que a partir de determinado momento se puede tener por demostrada la existencia del documento en los términos de su contenido, pero sin tener la certeza de que éste sea auténtico o no, de manera que dicha figura no es la idónea para en la usucapión acreditar el justo título o **causa generadora** de la posesión. Por ende, si lo que en la acción en cita debe ser acreditado es que el título sea auténtico, no es la figura de la "fecha cierta" la idónea para justificar el elemento mencionado, el cual puede ser probado por cualquiera de los otros medios que establezca la ley, pues, incluso, puede suceder que un documento tenga fecha cierta pero sea falso o que, por el contrario, carezca de dicho requisito pero que sí sea auténtico.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

II.2o.C. J/31

Amparo directo 9/2010. 8 de junio de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Noé Adonai Martínez Berman. Secretaria: Aimeé Michelle Delgado Martínez.

Amparo directo 74/2010. Jesús Zetina Roldán. 4 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

Amparo directo 622/2010. Bancomer S.A., ahora BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer. 11 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Noé Adonai Martínez Berman. Secretario: Saúl Manuel Mercado Solís.

Amparo directo 899/2010. Roberto Gudiño Romero. 30 de noviembre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Carlos Esquivel Estrada.

Amparo directo 860/2010. María de la Luz Ramírez Melo. 30 de noviembre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: José Antonio Rodríguez Rodríguez. Secretaria: Adriana Vargas Gómez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXIII, Mayo 2011. Pág. 833. **Tesis de Jurisprudencia."**

Sin que, por lo tanto, sea aplicable la tesis de jurisprudencia que invoca el Apoderado Legal de la pasivo en su escrito de contestación de demanda bajo el 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)", emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época; Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 996; resultando improcedentes las objeciones que al respecto se formulan.

De igual forma, a juicio de quien esto resuelve, las pretensas objeciones que se analizan, en cuanto a la supuesta inexistencia de ese contrato por falta de consentimiento de la hoy pasivo, deviene infundado e inoperante, debido a que, en primer lugar, al NO haberse demostrado lo contrario por la demandada, la accionante, en su carácter de "la compradora" tiene la presunción legal a su favor de ser adquirente [REDACTED], independientemente de la forma en que su causante "la vendedora", haya adquirido el dominio del inmueble que nos ocupa; aunado a que este instrumento aportado por la actora, no fue impugnado de falsedad, ni autenticidad, ni exactitud, por la demandada, en suma a que ésta incumplió con la carga demostrativa a la que se encuentra obligada conforme al artículo **7 del Código Adjetivo en cita.

6).- La **documental pública** (a foja 126) referente a la copia relativa al **contrato de compraventa** celebrado en la Ciudad de Tijuana, Baja California, el día doce de mayo de mil novecientos noventa y cinco, por una parte, la [REDACTED] [REDACTED]), a través de su Apoderado Legal, Licenciado [REDACTED], en calidad de VENDEDORA, y por la otra, [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de COMPRADORA, sobre el bien

inmueble identificado lote de terreno [REDACTED] de la manzana [REDACTED] de la Colonia Ex Ejido Primo Tapia, con una superficie de [REDACTED].m²., documental exhibida por su adversario procesal, quien la hace suya acorde al principio de adquisición procesal.

7).- Las **documentales publica** (a foja 11) consistentes en los originales del recibo de **pago del impuesto predial** del inmueble con clave catastral [REDACTED], a nombra de la actora, con fecha de mago nueve de julio del dos mil veinte, documentales públicas y privadas, se les confiere pleno valor probatorio, al no encontrarse impugnadas expresamente de falsedad, ni objetadas legalmente, de conformidad con los artículos 322 fracción V, 323, 328, 330, 405 y 408 del Código Procesal en consulta.

8).- La prueba **instrumental de actuaciones** que de conformidad con el artículo 407 del Código Adjetivo en cita, merece pleno valor probatorio, y la cual favorece al actor oferente como se puntualiza a lo largo de esta sentencia.

09).- La prueba **presuncional legal y humana** que son de valor probatorio pleno en términos de los artículos 415 y 417 del Código Procesal que se consulta, y que benefician al accionante como se razona y fundamenta en la presente resolución.

IX.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.- Con las pruebas anteriormente valoradas, y siendo adminiculadas, se tienen por acreditados los hechos constitutivos de la acción ejercitada en juicio, al haber demostrado el actor poseer el inmueble cuya prescripción demanda, por más de cinco años, en forma pacífica, continua, pública, [REDACTED] y en concepto de propietario, puesto que se probó que adquirió la posesión del bien raíz en litigio, con los atributos de ley, acreditando todos y cada uno de los elementos necesarios para prescribir el inmueble de que se trata.

En efecto, la acción de prescripción es ejercida en contra de quien aparece como propietaria del predio, lo que se acredita con el **certificado de inscripción** adjunto a la demanda inicial (de la foja 09 y 10); asimismo, la **identidad** de dicho inmueble se logra demostrar con el acta de **levantamiento topográfico** (folio 08), anteriormente valoradas.-

En cuanto al **primer elemento**, y tomando en consideración la forma de contar el **tiempo** para la prescripción de acuerdo a las reglas dispuestas por los artículos 1163, 1164, 1165, 1166 y 1167 del Código Sustantivo de la materia para esta Entidad Federativa, el accionante ha venido ocupando el lote de terreno objeto de la litis, por más de cinco años, es decir, desde el día **quince de mayo del dos mil siete, hasta la actualidad**; como principalmente se desprende del contrato de compra venta en favor de la actor (foja 06 y 07), en unión con lo declarado por las testigos del actor, principalmente en cuanto a la pregunta QUINTA, como se transcribe enseguida: **“A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIO LA [REDACTED] [REDACTED] EL TERRENO MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO.”**, a lo que ambos testigos, contestaron que fue por medio de un contrato de compraventa.”; con lo cual, la actora logra cumplir con lo establecido en los artículos 1136 y 1139 fracción II, ambos del Código Civil para este Estado.

Por lo que hace al **segundo elemento**, la posesión ejercida por el actora ha sido

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

pacíficamente, queda también debidamente probada, ya que entró en posesión del inmueble afecto a la presente causa en virtud del precitado contrato, sin que haya ejercido acto de violencia alguno, como lo dispone el numeral 814 del Código Civil para Baja California, y como lo declaran los precitados testigos en relación a la pregunta DECIMO PRIMERA.

En relación al **tercer elemento**, ha quedado demostrado que la posesión ejercida por el accionante, no se ha visto **interrumpida**, ya que en la especie no ha acontecido ninguna de las causales expuestas por el artículo 1155 del Código Sustantivo Civil para esta Entidad; lo que se corrobora con lo declarado por los testigos de la actora, en específico al contestar a la misma pregunta DECIMA PRIMERA.

En cuanto al **cuarto elemento**, el actor ha acreditado que la posesión que ejerce sobre el lote de terreno que nos ocupa, **no ha sido oculta**, sino que la ha ejercido de manera que pueda ser conocido por todos, como se demuestra principalmente con lo declarado por sus testigos, en lo que respecta a la pregunta DECIMO PRIMERA; cumpliendo con lo establecido por el artículo 816 del Cuerpo Sustantivo invocado.

Por lo que hace al **quinto elemento**, [REDACTED], el activo procesal ha dispuesto de la posesión, bajo ese atributo legal, pues la causa generadora de su acción reside en el contrato de compraventa, ostentándose como titular de un derecho real, acorde a lo establecido por el artículo 797 primer párrafo del Código Civil de Baja California y respetando en exceso lo exigido por el diverso artículo 1139 en su fracción II del mismo cuerpo legal; lo que se corrobora con lo declarado por los testigos del actor en cuanto a la pregunta DECIMO PRIMERA. -

En lo relativo al **sexto elemento**, el accionante se ha ostentado y conducido como **propietario** del bien raíz objeto del presente juicio, al haber ejercido sobre éste, actos de dominio de manera pública, consistentes en mejoras que ha realizado dentro de ellos, como lo es el pago de impuestos, lo que se acredita con el recibo del impuesto predial antes valorado, así como el cercarlo, como declaran sus testigos, en relación a la pregunta DECIMA PRIMERA con lo cual, se cumple con lo dispuesto por el artículo 817 de la misma codificación sustantiva.

Lo anterior, tal y como lo describe circunstancialmente del hecho **1** al **4** de su escrito inicial de demanda, aunado a las manifestaciones vertidas por los testigos presentados durante el desahogo de la audiencia de ley, en concordancia con las documentales exhibidas por la actora, con la prueba instrumental de actuaciones y con la prueba presuncional legal y humana; por lo que deberá declararse que la [REDACTED] se ha consumado en favor del activo procesal [REDACTED], y que ha adquirido la propiedad del bien inmueble descrito en el libelo inicial y levantamiento topográfico y las construcciones existentes dentro del mismo, identificado de la siguiente manera: el lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de la colonia Ex Ejido Primo Tapia de esta ciudad, ubicado en la [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias: al Noroeste (norte): [REDACTED] metros con lote [REDACTED]; al Sureste (sur) en [REDACTED] metros con lote [REDACTED]; al Noreste (este) en [REDACTED] metros con límite de propiedad (col. las torres) y al Noroeste (oeste) en 8.962 metros con [REDACTED], con una superficie de ciento sesenta y cinco metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de

en el apartado correspondiente de este fallo y en lo alegado a manera de objeción a los documentos fundatorios, lo cual, ya fue analizado en los considerandos **VII, VIII y IX** de esta resolución, habiendo sido improcedentes e infundados, y con el ánimo de no caer en repeticiones innecesarias y en base a los principios de economía procesal y pronta administración de justicia, consagrados en el artículo 17 de nuestra Carta Magna, habiendo quedado acreditados todos y cada uno de los elementos de la acción de [REDACTED]; entonces **todas estas excepciones, al igual que las demás, son improcedentes e infundadas**, lo que en su momento deberá ser resuelto de esta forma; máxime que como ya se dijo, la demandada no ofreció, ni aportó a este juicio, ninguna prueba de su parte.

XI.- COSTAS.- Atendiendo a que la presente sentencia es de carácter declarativo, sin que a juicio del suscrito juzgador se haya demostrado temeridad, ni mala fe de ninguna de las partes, éstas **deberán asumir los gastos y costas que cada una haya generado** por la tramitación de este juicio, aunado a que la accionante no lo exige como prestación; con fundamento en el inciso A) de la fracción II del artículo 141 del multicitado Código Adjetivo, debiéndose resolver así en su momento.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1, 2, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 157, 256, 257 y relativos el Código de Procedimientos Civiles; y artículos 817, 2869 fracción IX, 2877, 2878 fracción II, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900 y aplicables del Código Civil para Baja California, es de resolverse y se: -

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio en el cual la **parte actora en reconvencción, NO** probó los hechos constitutivos de su acción de nulidad de contrato, resultando improcedente; y la parte demandada si acreditó sus excepciones, resultando procedentes todas y cada una de ellas, a su vez, **la parte actora en el principal, SI** acredito todos y cada uno de los elementos de su acción de [REDACTED], resultando procedente, y la parte demandada en el principal no acredito sus excepciones y defensas, las cuales devienen improcedentes e infundadas, de conformidad con los considerandos **VI, VII, VIII y IX** de esta definitiva.

SEGUNDO.- Por lo tanto, y como se contiene en el considerando **IX** de la presente resolución, al haberse consumado la [REDACTED], se declara que [REDACTED] [REDACTED], se ha convertido en legítimo propietario del **bien inmueble descrito en el libelo inicial y levantamiento topográfico y las construcciones existentes dentro del mismo, identificado** de la siguiente manera: el lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED], de la colonia Ex Ejido Primo Tapia de esta ciudad, ubicado en la [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias: al Noroeste (norte): [REDACTED] metros con lote [REDACTED]; al Sureste (sur) en [REDACTED] metros con lote [REDACTED]; al Noreste (este) en [REDACTED] metros con límite de propiedad (col. las torres) y al Noroeste (oeste) en 8.962 metros con [REDACTED], con una superficie de ciento sesenta y cinco metros cuadrados.

Sirviéndole el presente fallo de **Título de Propiedad** a la parte actora [REDACTED] [REDACTED]

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

[REDACTED], el cual se ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo la partida correspondiente, y con el ánimo de purgar cualquier vicio que pudiese existir en la transmisión y adquisición del precitado inmueble; ordenándose como consecuencia, la **cancelación** de la **inscripción** que existe en dicho Registro Público del inmueble materia del presente juicio (antes descritos) en favor de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED]), bajo partida número [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED]

TERCERO.- Como consecuencia de lo dispuesto en el punto resolutivo anterior, se ordena la **cancelación** de la inscripción que existe del inmueble objeto del presente juicio, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, en favor de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED]), bajo partida número [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED] [REDACTED]; en base al considerando IX de esta definitiva.-

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, mediante atento oficio, remítase copia certificada por duplicado de la misma y del auto que la declare ejecutoriada, al Ciudadano Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad para que se sirva inscribirla y le sirva de **TÍTULO DE PROPIEDAD a la parte actora [REDACTED] [REDACTED]**, y con el ánimo de purgar cualquier vicio que pudiese existir en la transmisión y adquisición del precitado inmueble, de conformidad con el artículo 1144 del Código Civil para Baja California.

QUINTO.- Atendiendo a que la presente sentencia es de carácter declarativo, sin que a juicio del suscrito juzgador se haya demostrado temeridad, ni mala fe de ninguna de las partes, éstas **deberán asumir los gastos y costas que cada una haya generado** por la tramitación de este juicio, aunado a que la accionante no lo exige como prestación; con fundamento en el inciso A) de la fracción II del artículo 141 del multicitado Código Adjetivo y acorde al considerando XI de este fallo.-

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE la presente sentencia y como legalmente proceda.

ASI definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, MAESTRO 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/gosfmar

En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____ se hizo la

publicación de Ley. CONSTE. _____ . En _____ a las doce horas,
surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número _____ del Boletín
Judicial de fecha _____ .CONSTE. _____ .

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

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS