

Ensenada, Baja California, a dieciocho de septiembre del año dos mil veinticuatro.

Vistos para dictar sentencia definitiva dentro de los autos del **Juicio Ordinario Civil** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, bajo **Expediente Número 184/2019-C**, y.

Resultando.

I.- Que por escrito y anexos presentados ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido Judicial con fecha trece de marzo del año dos mil diecinueve, y registrado ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, el día catorce de marzo del año dos mil diecinueve, compareció el C. [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil a los CC. [REDACTED] y Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Ensenada, Baja California, por las siguientes prestaciones:

A. La declaratoria en sentencia firme que ha operado en mi favor la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA ADQUISITIVA**, al haber cumplido con los requisitos de ley y por ende que me he convertido en propietario del inmueble identificado como **LOTE [REDACTED], MANZANA [REDACTED], CON UNA SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED], DE ESTA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA**, registro de propiedad al demandado [REDACTED], bajo la **PARTIDA: |***** ****
******* ** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *).** Tal y como se desprende del **CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN** que acompaño y que me expidió el **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO** de esta ciudad; habiéndose consumado la prescripción a mi favor, por ser adquirente de buena fe.

B. Como consecuencia de lo anterior solicito se ordene al **REGISTRO PÚBLICO de la PROPIEDAD Y EL COMERCIO** la **CANCELACIÓN** de la anotación que ampara el registro de propiedad al demandado [REDACTED], del **INMUEBLE IDENTIFICADO COMO:**

FOLIO REAL: [REDACTED]

PARTIDA: INSCRIPCIÓN [REDACTED]

[REDACTED] (TOMO I)

FECHA: 18/07/1967

LOTE: [REDACTED] MANZANA: [REDACTED]

COLONIA: [REDACTED]

MUNICIPIO: ENSENADA

SUPERFICIE: [REDACTED] M2

C. Así como la inscripción en el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO de esta Ciudad, de la sentencia que venga a declarar que en virtud de haber operado en mi favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA, me he convertido en PROPIETARIO de LOTE [REDACTED], MANZANA [REDACTED], CON UNA SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED], DE ESTA CIUDAD DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal, fundó su demanda en derecho, acompañando a la misma la documentales que corren agregadas de la foja 8 a la 11 de autos.- Por auto de fecha diecinueve de marzo del año dos mil diecinueve, se le dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, así mismo, se ordenó girar oficios de localización a las dependencias de costumbre para que informara si tienen registrado domicilio a nombre del Codemandado [REDACTED] en los términos de dicho proveído, asimismo, se ordenó el emplazamiento al codemandado Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California.- Mediante diligencia actuarial de fecha veintiocho de marzo del año dos mil diecinueve, tuvo verificativo el emplazamiento al Codemandado Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, en los términos de ley.- Por auto de fecha doce de abril del año dos mil diecinueve, se tuvo al Sub Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, dando contestación a la demanda entablada en contra de su representada.- Por auto de fecha

once de junio del año dos mil diecinueve, se tuvo al Coordinador Jurídico de la Dirección de Seguridad Pública Municipal y Jefe del Departamento de Registro de Clientes de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, Baja California, informando que no se encontró domicilio a nombre de la parte codemandada.- Por auto de fecha dieciocho de octubre del año dos mil diecinueve, se tuvo al Jefe de Serv. de Apoyo Ensenada, Apoderado Legal de TELNOR, y Vocal del Registro Federal de Electores, informando que se encontró domicilio a nombre del codemandado.- Por auto de fecha primero de octubre del año dos mil diecinueve, se ordenó girar exhorto al Juez Competente en la Ciudad de Mexicali, Baja California, para que emplazara al codemandado [REDACTED] en los términos de ley.- Por auto de fecha diez de diciembre del año dos mil diecinueve, se tuvo al Juez Tercero de lo Civil de Mexicali, Baja California, devolviendo sin diligenciar el exhorto 208/2019.- Por auto de fecha veintisiete de febrero del año dos mil veinte, se ordenó girar exhorto al Juez Competente en la Ciudad de Mexicali, Baja California, para que emplazara al codemandado [REDACTED] en los términos de ley.- Por auto de fecha dos de marzo del año dos mil veintiuno, se tuvo al Juez Segundo de lo Civil de Mexicali, Baja California, devolviendo sin diligenciar el exhorto 184/2019.- Por auto de fecha dos de agosto del año dos mil veintiuno, se ordenó girar exhorto al Juez Competente en la Ciudad de Mexicali, Baja California, para que emplazara al codemandado [REDACTED] en los términos de ley.- Por auto de fecha tres de noviembre del año dos mil veintiuno, se tuvo al Juez Quinto de lo Civil Provisional de Mexicali, Baja California, devolviendo parcialmente diligenciado el exhorto 146/2021.- Por auto de fecha veintiocho de febrero del año dos mil veintidós, se tuvo a la Recaudadora de Rentas del Estado en Ensenada, Baja California, informando que se encontró domicilio a nombre del codemandado.- Por auto de fecha dos de marzo del año dos mil veintidós, se tuvo al Encargado de la Superintendencia de la CFE, informando que no se encontró domicilio a nombre del codemandado.- Por auto de fecha dieciséis de junio del año dos mil veintiuno, se ordenó girar exhorto al Juez Competente en la Ciudad de Mexicali, Baja

California, para que emplazara al codemandado [REDACTED] en los términos de ley.- Por auto de fecha quince de noviembre del año dos mil veintidós, se tuvo al Juez Quinto de lo Civil de Mexicali, Baja California, devolviendo sin diligenciar el exhorto 88/2022.- Por auto de fecha veintinueve de junio del año dos mil veintitrés, se tuvo al Encargado de Despacho de la Dirección de registros de Seguridad Pública del Estado de Baja California, haciendo las manifestaciones que refiere.- Por auto de fecha dieciséis de agosto del año dos mil veintitrés, se ordenó el emplazamiento a la parte demandada, [REDACTED], por medio de edictos por tres veces de tres en tres días, los cuales deberán fijarse en el Boletín Judicial del Estado y en un periódico de los de mayor circulación en la Ciudad, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintitrés, se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora, exhibiendo tres ejemplares del periódico El Vigía de fecha doce, quince y veinte de septiembre del dos mil veintitrés, así como tres ejemplares del Boletín Judicial de fechas treinta y uno de agosto, cinco y nueve de septiembre del dos mil veintitrés, los cuales traen inserto el edicto ordenado en autos.- Por auto de fecha once de diciembre del año dos mil veintitrés, se declaró la rebeldía en que incurrió la parte codemandada, [REDACTED], al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, decretándose que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal les surtan sus efectos por medio del Boletín Judicial del Estado y se abrió el periodo de ofrecimiento de pruebas por el termino de diez días comunes a las partes.- Por auto de fecha veintinueve de enero del año dos mil veinticuatro, se tuvo al abogado patrono de la parte actora ofreciendo pruebas que a su representada corresponde.- Por auto de fecha nueve de abril del año dos mil veinticuatro, se tuvo al abogado patrono de la parte actora exhibiendo, ejemplares del Boletín Judicial de fechas veintiséis y veintinueve de febrero del año dos mil veinticuatro, los cuales traen inserto el edicto ordenado en autos.- Por auto de fecha diecisiete de mayo del año dos mil veinticuatro, se procedió a resolver sobre las pruebas ofrecidas por las partes, en los términos de dicho proveído, de la misma forma se

señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia, ordenándose la expedición del edicto correspondiente.- Por auto de fecha veintiuno de junio del año dos mil veinticuatro, se tuvo a la parte actora exhibiendo ejemplares del Boletín Judicial de fechas tres y seis de junio del año dos mil veintitrés, los cuales traen inserto el edicto ordenado en autos.- Con fecha veintitrés de julio del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, con los resultados que de la misma se desprenden.- Por auto de fecha nueve de septiembre del año dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que conforme a derecho corresponda, la cual es dictada conforme al siguiente.

Considerando.

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1º, 2º y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como los artículos 144, 145, 146, 157 fracción III y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

II.- La Vía Ordinaria Civil elegida por la Parte Actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente Juicio en los términos de los artículos 256, 257, 425 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

III.- En el caso que nos ocupa, la Parte Actora ejercita la Acción de Prescripción Adquisitiva, también llamada por la doctrina como la Acción de Usucapión, la cual se encuentra prevista por el primer párrafo del artículo 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, en los siguientes términos:

Artículo 1143.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro

Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, la actora debe probar los hechos constitutivos de su acción, y la demandada los de sus excepciones, por lo que para que prospere la acción ejercitada, la Parte Actora deberá probar como elementos constitutivos de su acción, los siguientes:

1.- Que el bien que pretende adquirir por prescripción, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Codemandada, [REDACTED].

2.- La posesión en concepto de propietario, pacífica, continua, y pública, durante cinco años si es de buena fe, o diez si es de mala fe.

El primer elemento de la acción de prescripción ejercitada, consistente en que el bien inmueble que se pretende adquirir por prescripción positiva o usucapión, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Codemandada, [REDACTED], quedó plenamente demostrado en el presente Juicio, con la Prueba Documental Pública visible a foja 10 de autos, consistente en el Certificado de Inscripción, expedido con fecha veinte de febrero del año dos mil diecinueve, por la C. Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, Licenciada [REDACTED], del cual se desprende que el inmueble materia del presente Juicio se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte Codemandada, [REDACTED], bajo Contrato de compraventa inscripción [REDACTED] [REDACTED] de sección Tit. Tras. Dominio (Tomos I) de fecha [REDACTED].

Así como con la Prueba Documental Privada visible a foja 11 de

autos, consistente en el deslinde del inmueble materia del presente Juicio, elaborado por el Ingeniero [REDACTED], en esta ciudad con fecha treinta de noviembre del año dos mil dieciocho, del cual se desprenden los lados, rumbos, distancias, vértices y coordenadas contenidos en el cuadro de construcción, probanzas que merecen pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción III y IV, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California

Probanzas que admiculadas entre si y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, merecen pleno valor probatorio para los efectos de tener por acreditado en autos el primero de los elementos constitutivos de la acción.

Por lo que hace al segundo de los elementos de la acción en estudio, consistente en que la Parte Actora tenga la posesión del inmueble cuya prescripción reclama, con el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley para que prescriba a su favor, el artículo 817 del Código Civil del Estado, establece:

Artículo 817.- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

En el caso que nos ocupa la Parte Actora, como causa generadora de su posesión, manifiesta en los hechos, de su escrito inicial de demanda, lo siguiente:

"1.- Que en fecha tres de septiembre del año dos mil trece, realice operación de compra venta mediante contrato privado con la señora [REDACTED], por un total de \$ 300,000.00 (trescientos mil pesos m. n.) quedando ambos de acuerdo que en unos meses pasaríamos ante un Notario Público de esta ciudad, para efecto de formalizar la

operación de compra venta y elevarla a escritura pública y así aparecer inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio como dueño de la Propiedad materia del presente juicio."

"2. La propiedad antes descrita, la señora [REDACTED] [REDACTED] la obtuvo por donación de su padre el señor [REDACTED], siendo el dote por su matrimonio."

"3. El suscrito tomó posesión del inmueble en comento desde el día tres de septiembre del año dos mil trece y desde ese momento he tenido la posesión en calidad de dueño, Pacífica, Continua y Pública del Inmueble en mención, que en obvio de repeticiones se tiene por reproducido."

"4. Bajo protesta de decir verdad, manifiesto a su señoría que desde que adquirí dicha propiedad, la cual ha quedado ampliamente descrita y que en obvio de repeticiones se da por reproducida, he tenido la posesión en forma Pública, Pacífica y Continua, de Buena Fe y en Concepto de Propietario, por lo que de acuerdo con la Ley se han operado efectos Prescriptivos en mi favor y por ende, Judicialmente pido se me declare Propietario por Prescripción de la Propiedad en cuestión."

"5. En fecha dieciocho de octubre de dos mil trece empecé a pagar la deuda de la pavimentación contraída con el CONSEJO DE URBANIZACION MUNICIPAL DE ENSENADA (CUME) que celebró la señora [REDACTED] [REDACTED]."

"6. Que a mediados del mes de diciembre del año de dos mil trece, busque a la señora [REDACTED],

con la finalidad de que acudiéramos al Notario Público y así pasar la Propiedad multicitada a nombre del suscrito, no siendo posible localizarla y fui informado que ésta se había ido a vivir fuera de esta ciudad, sin poder localizarla desde esa fecha."

"7. Que a principios del mes de enero de dos mil catorce, acudí al REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO para verificar la titularidad del predio, y desafortunadamente todavía seguía a nombre del señor [REDACTED], padre de la señora [REDACTED], de quien a la fecha ignoro su lugar de residencia y domicilio, así como el de su padre, es por eso, que en esta vía acudo a demandar a quien es titular registrado en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio."

"8. En el año de 2015, sin recordar el mes y día, decidí tumbar la edificación que había en la propiedad, los motivos fueron los constantes danos al inmueble, los robos de cables eléctricos y metal, además que ya era inhabitable."

"9. En el año de 2017 metí una casa tipo More home al predio ya descrito, con la finalidad de arrendarlo o usarlo para visitas de mis familiares.

Es dable señalar que el suscrito, desde hace más de 5 (cinco) años vengo poseyendo el inmueble descrito en el proemio del presente escrito de demanda, en los términos prescritos por la Ley que es en Concepto de Propietario, Pacífica, Continua, Publica, con posesión de Buena Fe, toda vez que he venido ejercitando actos de dominio, pues cada año desde que lo adquirí he estado pagando el IMPUESTO PREDIAL desde el año 2014.

Como por disposición expresa de la Ley los bienes inmuebles se prescriben a los 5 (cinco) años cuando su posesión reúne los requisitos enunciados en el punto de hechos

anterior y como los mismos están plenamente satisfechos, por el suscrito promovente, es por eso que procedo en la vía y forma que estoy intentando.

La prescripción es un modo de adquirir la propiedad de una cosa y otros derechos reales posibles mediante la posesión continuada de estos derechos en concepto de titular durante el tiempo que señala la ley. Y cumpliendo todos los requisitos que la ley señala, en nuestra legislación los previstos en el artículo 1143 Código Civil vigente. La prescripción adquisitiva de dominio entre sus fundamentos con lleva una de carácter social, por la cual se protege a quien posee un bien en calidad de propietario por necesidad objetiva de la misma, castigando aquel que siendo propietario abandona negligentemente su propiedad, por determinado tiempo.

Con fundamento a lo que establece el artículo 1143 del Código Civil, Vigente para el Estado de Baja California, vengo interponiendo formal demanda de PRESCRIPCIÓN POSITIVA en contra del señor [REDACTED], ya que aparece como propietario del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y en virtud de que dicho artículo a su letra expresa:

"ARTICULO 1143.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las Condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes que la prescripción se ha consumado que la prescripción se ha consumado y que ha a fin de que se declar que ha adquirido, por ende, la propiedad."

Al efecto se tiene que ofreció como pruebas de su parte la Prueba Documental Privada consistente en el Contrato de Compraventa celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con fecha tres de septiembre del año dos mil trece, entre la C. [REDACTED], en su carácter de vendedora, y la Parte Actora, [REDACTED]

██████████, en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble que se identifica como Lote ██████████ de la manzana ██████████ Fraccionamiento ██████████ de este Municipio de Ensenada, Baja California, con una superficie de ██████████ metros cuadrados, por la cantidad de \$300,000.00 pesos (trescientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), el cual obra a fojas números 8 y 9 de autos de presente Juicio, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, del cual se desprenden las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERA: "EL VENDEDOR" vende, cede y traspasa a "EL COMPRADOR" los lotes de terrenos ██████████ de la manzana ██████████ del fraccionamiento ██████████ de esta ciudad, con una superficie de ██████████ metros cuadrados.

SEGUNDA: El precio de la operación de compraventa es la cantidad de: \$300,000.00 (Trecientos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que es pagada a entera satisfacción de "EL VENDEDOR" en la fecha de firma de este contrato.

TERCERA: "EL COMPRADOR" acepta esta venta en los términos expresados con anterioridad y se da por recibido del bien inmueble materia de este contrato.

CUARTA: Para la interpretación, ejecución o determinación de cualquier acción derivada del presente Contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de las autoridades competentes de la Ciudad de Ensenada, Baja California, renunciando al fuero de su domicilio o cualquier otro que en lo futuro pudieran invocar.

QUINTA: Todos los gastos que origine la presente operación de compraventa serán pagados por "EL COMPRADOR", así como los adeudos fiscales de todo tipo pendientes en tales inmuebles.

Documento privado que independientemente de no haber sido objetado en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por los artículos 334 y 408 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, que establecen que los documentos privados solamente harán plena prueba contra quien lo haya expedido cuando fueren reconocidos legalmente, y en el caso que nos ocupa, no hubo reconocimiento alguno por la de nombre ██████████ ██████████, supuesta vendedora en dicho documento, y en consecuencia dicha probanza solamente constituye un indicio.

Así mismo, con la Prueba Confesional a cargo de la Parte

Demandada, [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veintitrés de julio del año dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que dicha parte fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales por el Suscrito, que se contienen en el pliego de posiciones que obra a foja número 261 de autos del presente expediente, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citado y apercibido para tal efecto, sin embargo, las posiciones números 1, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, se refieren a la causa generadora de su posesión invocada por la actora y las cualidades de su posesión, las cuales no constituyen hechos propios del absolvente, y por ende, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 396 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, carece de valor probatorio para tales efectos.

En cuanto a la Prueba de Declaración de Parte a cargo de la Parte Demandada, de la cual se desistió en la audiencia celebrada con fecha veintitrés de julio del año dos mil veinticuatro, razón por la cual la declarante no hizo aseveración de hecho propio alguno que lo perjudique, razón por la cual dicha probanza carece de valor probatorio alguno para tales efectos en los términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así como con la Por otro lado ofreció la Prueba Testimonial a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veintitrés de julio del año dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que ambos testigos fueron uniformes y contestes, al manifestar el primero de ellos, en relación al interrogatorio verbal y directo de preguntas formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contesto: *"A LA PRIMERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI CONOCE A [REDACTED] [REDACTED]. Calificada de legal, contestó.- si, si la conozco, porque fue mi vecina, ahí vivió antes de [REDACTED] [REDACTED]. ala A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED] ACORDARON LA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE? Calificada de legal.- Si, el señor [REDACTED] nos comentó nada mas, fue algo de palabra,*

estuvimos platicando, y de palabra nos comentó que le habían vendido. A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO TIENE POSESIÓN EL C. [REDACTED] DEL INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED] COLONIA [REDACTED]? Calificada de legal, contestó.-Si, como hace diez años, como desde el 2013 fue que se quedó con la posesión, nunca ha tenido problemas con los vecinos ya que lo reconocen como propietario. A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. [REDACTED] SIGUE TENINEDO POSESIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED] COLONIA [REDACTED]. Calificada de legal, contestó.- Si, nunca ha salido del inmueble, siempre ha estado ahí. A LA QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] HA REALIZADO MEJORAS EN EL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE LITIS? Calificada de legal contestó. Si, bastantes, ya bardeó, porque antes no estaba bardeado, puso rejas, habia construcción y tumbaron la construcción y puso casa móvil, y ya cercó, cuenta con servicios públicos, le pusieron hasta buzón y ahí le dejan los recibos. La testigo da LA RAZON DE SU DICHO, que sabe y le consta lo declarado, porque es mi vecino..."; y por lo que hace al segundo de los Testigos anteriormente señalados, en relación al interrogatorio verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contesto: "A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A [REDACTED]. Calificada de legal, contestó.- si, porque fue mi vecina, es la hija del antiguo dueño de la propiedad motivo del juicio, me refiero al señor [REDACTED], a la A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] Y [REDACTED] ACORDARON LA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE? Calificada de legal.- Si, supe, yo no estuve presente en la negociación pero supe porque está el señor [REDACTED] viviendo ahí. A LA TERCERA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO TIENE POSESIÓN EL C. [REDACTED] DEL INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED] COLONIA [REDACTED]? Calificada de legal, contestó.-Si, mas o menos arriba de diez u once años tiene la posesión, es muy tranquilo el señor [REDACTED], nunca ha tenido

problemas con nadie y los vecinos lo reconocen a el como el dueño. A LA CUARTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C.

██████████ SIGUE TENIENDO POSESIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN ██████████ COLONIA ██████████.

Calificada de legal, contestó.- Si, siempre ha tenido la posesión del inmueble, nunca ha salido del inmueble, siempre ha estado ahí dándole mantenimiento al predio porque ahí vive, yo vivo a un lado. A LA

QUINTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR

██████████ HA REALIZADO MEJORAS EN EL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE LITIS? Calificada de legal contestó. Si, de

hecho el tumbo lo que era la casa de material, y metió una casa movil y lo arregló y puso barda, tiene luz, internet, agua potable, plantas tiene a un lado. La testigo da LA RAZON DE SU DICHO, que sabe y le consta lo

declarado, porque lo veo, me consta, lo platico, lo vivo, porque es mi vecino.”; de la que se desprende que el primer testigo manifiesta que

sabe de la compraventa porque el actor se lo comento, manifestando que fue de palabra, mientras que el segundo de los testigos señala que

no estuvo presente en la negociación pero que supo porque el actor está viviendo ahí, por lo que ambos constituyen testigos de oídas ya que

dichos hechos no les constan por no haberlas presenciado por sí mismos, por lo que la misma carece de valor probatorio pleno para tener

por acreditado el segundo elemento en estudio, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 413 del Código de

Procedimientos Civiles del Estado.

En cuanto a las documentales consistentes en el recibo número 64597 del Consejo de Urbanización Municipal de Ensenada, Baja California, a nombre de ██████████, la cual obra a foja 216

de autos, recibo de pago de la Comisión Federal de Electricidad, la cual obra a foja 217 de autos, recibo de la Comisión Federal de Electricidad a

nombre de ██████████, la cual obra a foja 218 de autos, y

cinco recibos de Tesorería Municipal de este Municipio, los cuales obran a fojas 219 a la 223 de autos, probanzas que de conformidad con

lo previsto por los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, merecen pleno

valor probatorio, sin embargo, dichos documentos no contiene mención alguna de la posesión que tenga el actor sobre dicho inmueble, ni tampoco las cualidades de la posesión que invoca, y por ende, carece de eficacia probatoria para tales efectos.

Por lo que en base a la antes expuesto y de acuerdo al artículo 817 del Código Civil para el Estado de Baja California y al artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, la Parte Actora tenía como carga de la prueba la de acreditar dicha circunstancia para poder determinar que la posesión que detenta la adquirió y la detenta o disfruta en concepto de dueño, para poder así producir la prescripción positiva a su favor respecto del bien inmueble materia del presente Juicio, lo que no aconteció en el caso que nos ocupa, ya que de las pruebas antes valoradas no se desprende que haya acreditado los hechos que señala en su escrito inicial de demanda como la causa generadora de su posesión, razón por la cual no se tiene por acreditada la misma, y por ende, tampoco el segundo elemento de la acción en estudio, resultando innecesario entrar al estudio de los diversos elementos de la acción ejercitada, ya que en nada cambiarían el sentido de la presente resolución, ya que aunque acreditara las diversas cualidades requeridas para la procedencia de la acción de prescripción, por no acreditar que entro a poseer el mismo como dueño, no se configuran la totalidad de los elementos necesarios para la procedencia de la acción ejercitada, por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado se absuelve a la Parte Demandada de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora, resultando aplicables al caso que nos ocupa, la siguiente Tesis de Jurisprudencia y Contradicción de Tesis, que a la letra dicen:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 188142

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.3o.C. J/2

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV,

Diciembre de 2001, página 1581

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos [REDACTED] Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Notas:

La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 162032

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 125/2010

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber

detenido la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

IV.- Gastos y Costas.- En virtud de que ninguna de las partes obro con temeridad o mala fe, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 81, 82 y 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se.

Resuelve.

Primero.- La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED], ha quedado debidamente acreditada en autos, así como de la Parte Demandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, no así la de la Parte Demandada, [REDACTED], por no haber comparecido a juicio, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Ordinaria Civil, al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

Segundo.- La Parte Actora, [REDACTED], no acreditó el segundo elemento de la acción, la Parte Demandada, **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California**, no opuso excepciones ni defensas, y la Parte Demandada, [REDACTED], no contesto la demanda, en consecuencia.

Tercero.- Se absuelve a la Parte Demandada, [REDACTED] y **Registro Público de la Propiedad y de Comercio**, de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora, [REDACTED]

■.

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

Quinto.- La presente sentencia causará ejecutoria, una vez que haya transcurrido el término de Ley a partir de que se publiquen los puntos Resolutivos de la misma por medio de Edictos por dos veces de tres en tres días en el Boletín Judicial del Estado o en un periódico de la localidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Notifíquese Personalmente.

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el C. Juez Primero de lo Civil, del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, **Licenciado Jesús Reynoso González**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Claudia María López Bustamante**, quien autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Expediente Número 184/2019-C. ■

En el número 14,854 del Boletín Judicial del Estado, de fecha ■ de Septiembre del año 2024 se hizo la publicación de Ley. Conste.