

Ensenada, Baja California, a catorce de enero de dos mil veinticinco.

Vistos para dictar **sentencia definitiva** en los autos del juicio ordinario civil (prescripción positiva) promovido por [REDACTED], en contra de sucesión a bienes de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], tramitado bajo **expediente número 131/2024**, y;

Resultando.-

I.- Que por escrito presentado ante la oficialía de partes común de los Juzgados con fecha veintidós de febrero de dos mil veinticuatro, compareció [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil a sucesión a bienes de [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], por el pago y cumplimiento de las prestaciones que se transcriben:

" ... I.- Que se declare por sentencia judicial que me he convertido en propietario por efecto de prescripción positiva respecto al lote de terreno numero [REDACTED], terreno que cuenta con una superficie de [REDACTED].

II.- Por la cancelación total de la partida [REDACTED]. Ante las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad.

III.- Por la inscripción de la sentencia que se dicte en el presente juicio, ante la ofician del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, para que me sirva como título de propiedad.

IV.- Por el pago de gastos y costas que se originen por el motivo del presente juicio..."

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos por economía procesal, fundó su demanda en derecho y acompañó como documentos fundatorios de su acción los que corren agregados a fojas 06 a 44 de autos; Por auto de fecha catorce de marzo de dos mil veinticuatro, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a los codemandados en los términos de Ley.- Por auto de fecha veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, aclarándose que se tiene demandado también en lo personal a [REDACTED].- Por auto de fecha veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro, y toda vez que de las

constancias del actuario se desprende que la demandada no vive en el domicilio señalado se ordenó turar los autos al actuario a fin de que proceda emplazar a la demanda por conducto de su apoderado [REDACTED] [REDACTED].- Por diligencias de fecha cuatro de junio de dos mil veinticuatro se emplazó a la codemandada [REDACTED] [REDACTED] por conducto de la apoderada legal de la albacea de dicha sucesión [REDACTED] (foja 72) así como a la demandada [REDACTED], asimismo por la propia apoderada (foja 82).- Por escrito presentado con fecha once de junio de dos mil catorce compareció [REDACTED] apoderado general de [REDACTED] por si y como albacea de [REDACTED] [REDACTED], manifestando ciertos los hechos de la demanda.- Con fecha veinticinco de junio de dos mil veinticuatro compareció [REDACTED] [REDACTED] apoderada legal de las codemandadas, ratificando en todas y cada una de sus partes le contenido y forma del escrito de allanamiento.- Por auto de fecha veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, se abrió un periodo de ofrecimiento de pruebas por diez días comunes a las partes.- Por auto de fecha seis de agosto de dos mil veinticuatro, se resolvió sobre la admisión y preparación de las pruebas ofrecidas.- Por auto de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que con esta fecha se dicta en atención al punto de acuerdo 5.04 del Pleno del H. Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro, lo anterior en virtud de la carga de trabajo existente en este H. Juzgado, sentencia que es dictada conforme a los siguientes;

Considerandos.-

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.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, el cual establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones, se procederá analizar en primer término si la parte actora cumplió con la carga que le impone dicho precepto, todo ello dentro de los límites que señala el diverso artículo 81 del Ordenamiento Legal invocado, decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate, condenando o absolviendo al demandado.

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.

En tal virtud, los elementos constitutivos de la acción que deberá probar la parte actora son:

- 1).- *Que el bien que trata de prescribir sea susceptible de apropiación por no estar excluido del comercio;*
- 2).- *Que quien trata de prescribir sea capaz de adquirir por cualquier otro título;*
- 3).- *Que el inmueble se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la persona demandada;*
- 4).- *Que la parte actora haya poseído el inmueble materia de este juicio con las condiciones y cualidades exigidas por la ley, es decir, 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** consistente en que la cosa que trata de prescribir pueda ser objeto de apropiación porque no está excluida del comercio ni por su naturaleza, ni por disposición de la ley, se encuentra plenamente demostrado por dos razones:

Es un hecho notorio y no necesita ser probado, que el objeto que

tiene en posesión la actora no está fuera del comercio, pues se trata de un bien enclavado en un lugar donde son susceptibles de apropiación particular y asimismo, tampoco existe disposición legal que declare que tal inmueble sea irreductible a propiedad particular, ya que el actor alega la prescripción por la posesión que tiene de dicho lote de terreno desde el diez de junio de dos mil dieciocho, por tanto, dicho elemento se encuentra acreditado, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 282 y 396 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

El **segundo elemento** consistente en que quien trata de adquirir por prescripción positiva sea capaz de adquirir por cualquier otro título, también se demostró en cuanto a que la capacidad de ejercicio es la regla y por tanto, debe presumirse y al no haber sido destruida porque no se ha alegado ni demostrado lo contrario, se da por comprobado dicho elemento, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1o. del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

El **tercer elemento** consistente en que el inmueble que se pretende prescribir se encuentre inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad a nombre de la persona demandada, el mismo se encuentra debidamente acreditado, ya que el propio actor exhibió como documentos base de su acción, los siguientes:

a) Documental pública consistente en Certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio en ésta Ciudad, misma que obra en autos del juicio en que se actúa a foja 44, en el que consta que se encontró registrado a nombre de [REDACTED], el inmueble identificado en dicho certificado bajo folio real [REDACTED] con superficie de [REDACTED], inscrito bajo contrato de compraventa inscripción [REDACTED].

Probanza que merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles del Estado con la cual se comprueba el tercer elemento de la acción que se analiza, si se considera el levantamiento topográfico signados por el ingeniero [REDACTED], que obra a fojas 43 de autos y que fue exhibido anexo al escrito de demanda del que se desprende la localización del inmueble materia del presente juicio a que se refiere el

predio inscrito a nombre de la parte demandada en la partida antes señalada del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.

Documental esta última, que por no haber sido objetada en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por el artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, y por ende, alcanza valor probatorio pleno.

Documentales que adminiculadas entre sí y valoradas en su justa dimensión, hacen prueba plena en los términos de los artículos preestablecidos, por lo que la Suscrita les otorga valor probatorio pleno para acreditar el tercer elemento de la acción que se analiza.

VII.- Por lo que hace al cuarto elemento 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.

A su vez, el artículo 797 del Código Civil para el Estado de Baja California, establece:

Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

En el presente caso se tiene que el actor señaló en los hechos de su demanda, como causa generadora de su posesión que con fecha diez de junio de dos mil dieciocho se encuentra en posesión del inmueble, en virtud de haber celebrado contrato de donación con la sucesión a bienes de [REDACTED] a través de su única heredera y albacea la Señora [REDACTED], respecto del lote de terreno numero [REDACTED], con superficie de [REDACTED], y que desde dicha fecha ha tenido la posesión de inmueble objeto del juicio en carácter de propietario en forma pacífica, continua, pública y de buena fe realizando

el pago de traites e impuestos, y ha realizados mejoras con su propio peculio.

Así pues, que la posesión haya sido pacífica, continua, pública y de buena fe durante el término señalado en el considerando que antecede ha quedado acreditado a juicio de la suscrita, con los siguientes medios de prueba:

1) Confesión expresa de la parte demandada [REDACTED], por conducto del apoderado de su albacea, así como la confesión expresa de [REDACTED] por conducto de su apoderado, quien manifestó ciertos los hechos de la demanda y compareció a ratificar dicho escrito ante la presencia judicial, por lo que alcanza valor de prueba plena en los términos del artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles.

2) Prueba Testimonial a cargo de los testigos [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veinticinco de octubre de dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que ambos testigos fueron uniformes y contestes al manifestar que conocen a la parte actora, que saben que [REDACTED], le donaron la propiedad ubicada en [REDACTED], del cual esta en posesión, saben que se lo donó su mamá [REDACTED], por una donación escrita; que el inmueble está ubicado en el [REDACTED], y saben que tiene la posesión desde el diez de junio de 2018, de forma pacífica porque no ha tenido problemas, continua porque desde junio de 2018 ha estado ahí y le da mantenimiento, de buena fe porque su mamá se la donó por propia voluntad y no ha habido ningún impedimento y pública porque es bien sabido por todos en general, y en calidad de propietario, que lo ha mantenido.

Probanza a la que la Suscrita le otorga valor probatorio pleno no solamente por haber sido uniformes sus declaraciones, ya que coincidieron en lo esencial como en lo incidental, aunado a que de dichas declaraciones y de la razón de su dicho conocen por si mismos los hechos sobre los que rindieron sus testimonios, y coinciden sus declaraciones con los hechos narrador por el oferente, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Probanzas que admiculadas entre si y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, alcanzan pleno valor probatorio, para los efectos de tener por acreditado la causa generadora que invoca la Parte Actora.

Por otra parte, en cuanto a que la posesión que detenta la Parte Actora reúne las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice:

Artículo 1138.- La posesión necesaria para prescribir debe ser;
I.- En concepto de propietario;
II.- Pacífica;
III.- Continua;
IV.- Pública.

Así como por el artículo 1139 fracción I del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice:

Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:
I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

Así como por los artículos 814, 815 y 816 Código Civil para el Estado de Baja California, que establecen:

Artículo 814.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

Artículo 815.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este Libro.

Artículo 816.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

Al efecto se tiene que la Parte Actora en su escrito inicial de demanda, en sus hechos aduce que entró a poseer de manera continua, pacífica, pública, de buena fe y como propietario, extremos que quedaron comprobados en autos, con los medios de convicción previamente valorados, así como con la Prueba Presuncional Legal, contenida en el artículo 792 del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice: *“El poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.”*, así como en el artículo 798 del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice: *“La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.”*, la cual merece pleno valor probatorio en los términos del artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles para el

Estado de Baja California, para tener por acreditadas las cualidades de la posesión aludida.

Por tanto, al haber quedado comprobados en autos dichos extremos, con las pruebas anteriormente señaladas y valoradas, probanzas que admiculadas entre si y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, alcanzan valor probatorio pleno para efectos de tener por acreditado el cuarto de los elementos de la acción ejercitada, esto es, la causa generadora y que la parte actora ha ocupado el inmueble en cuestión con las cualidades necesarias para prescribir, por lo que ha quedado plenamente acreditado que [REDACTED] ha poseído el inmueble materia del presente juicio con las condiciones y cualidades exigidas por la ley.

IV.- En consecuencia, es de estimar que por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley, *por virtud de la prescripción positiva operada en favor de la Parte actora [REDACTED], se ha convertido en propietarios del inmueble identificado como:*

[REDACTED], con superficie de [REDACTED]
[REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias:

[REDACTED]
[REDACTED].

*Inscritos bajo contrato de compraventa inscripción [REDACTED]
[REDACTED].*

En consecuencia, una vez que esta sentencia cause ejecutoria, se ordena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, proceda a la cancelación de la inscripción mencionada e inscriba la presente Resolución, misma que servirá como Título de Propiedad a la parte actora, como lo prevee el artículo 1144 del Código Civil del Estado, previo el acreditamiento del pago de los impuestos correspondientes, de conformidad con el artículo 75 bis B, fracciones IX y X, incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California.

IV.- Gastos y Costas.- En virtud de ser sentencia declarativa en la 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 los artículos 1o., 2o., 79 fracción VI, 80, 81, 86, 144, 277, 413 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se;

Resuelve.-

Primero.- La personalidad de la Parte [REDACTED] ha quedado debidamente acreditada en autos, así como la de los codemandados a ravez de su apoderado, 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 probó los hechos constitutivos de su acción y las codemandadas se allanaron a todas y cada una de las prestaciones reclamadas, por conducto de su el apoderado en lo personal y como albacea y única heredera de la sucesión demandada, en consecuencia,

Tercero.- Se declara que por virtud de la prescripción positiva operada en favor de la Parte Actora [REDACTED], se ha convertido en propietario del inmueble que ha quedado plenamente identificado en la parte considerativa de esta resolución, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad bajo [REDACTED].

Cuarto.- Como consecuencia, una vez que esta sentencia cause ejecutoria, se ordena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, proceda a la cancelación de la inscripción mencionada e inscriba la presente Resolución, misma que servirá como Título de Propiedad a la parte actora, como lo prevee el artículo 1144 del Código Civil

del Estado, previo el acreditamiento del pago de los impuestos correspondientes, de conformidad con el artículo 75 bis B, fracciones IX y X, incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California.

Quinto.- No se hace especial condena en costas, en virtud de ser sentencia declarativa en la 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, por lo que cada una de las partes reportara las que con motivo del presente juicio hayan erogado.

Notifíquese personalmente.

Así, definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente la Juez Segundo de lo Civil de este Partido Judicial, **Licenciada Claudia Berenice Oviedo Bedolla**, ante su Secretario de Acuerdos **Licenciada Miriam villa Santana**, 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.

Expediente número.- 131/2024

CBOB/ripc*

En el número **14,919** del Boletín Judicial de fecha **17 de enero de 2025** se hizo la publicación de Ley. DOY FE. -