

## EXPEDIENTE NÚMERO [REDACTED]

**Tijuana, Baja California, veinticuatro de enero de dos mil veinticinco.**

**VISTOS**, para resolver en Sentencia Definitiva los autos del expediente [REDACTED], relativo al juicio **Ordinario Civil**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED]; y,

### RESULTANDOS:

1. Por escrito presentado en fecha trece de junio de dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **Ordinaria Civil** a [REDACTED] y [REDACTED], por las prestaciones que se tiene por reproducidas.

La accionante fundo su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que se contiene en su escrito inicial.

2. Por auto de fecha veinte de junio de dos mil veintidós, se admitió la demanda en la vía y forma propuestas, ordenándose el emplazamiento de los demandados.

3. Efectuado el emplazamiento de [REDACTED], en fecha cuatro de octubre del año dos mil veintidós, se decreto la rebeldía en que incurrió.

4. Por cuanto al demandado [REDACTED]

█, al no haber localizado domicilio, previa búsqueda sin resultado, se ordenó su emplazamiento por edictos; y en fecha cuatro de enero de dos mil veinticuatro, se decretó la **rebeldía** en que incurrió al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra; fijada la litis se abrió un período de **diez días comunes** a las partes para que ofrecieran los medios de convicción que estimaran pertinentes, facultad que sólo la parte actora ejercitó, ofreciendo las pruebas contenidas en su escrito respectivo; mismas que en su oportunidad fueron admitidas, ordenándose su preparación y fecha para su desahogo.

5. El día veinticuatro de enero de dos mil veinticinco, tuvo verificativo la audiencia de ley, desahogadas las pruebas y periodo de alegatos, se **citó a las partes para oír Sentencia Definitiva**, que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

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

I. Los artículos 144 y 157 del Código de Procedimientos Civiles respectivamente, establecen:

"Toda demanda debe formularse ante Juez competente."

"Es juez competente:

I.-...; II.-...; III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles...."

Así pues, el asunto sometido al conocimiento de

esta juzgadora, versa respecto de una acción real, Prescripción Adquisitiva en relación a un bien inmueble cuya ubicación corresponde al Partido Judicial de este Tribunal, actualizándose así los supuestos normativos antes referidos, en relación a la fracción III del ordinal 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; de lo anterior se concluye, que este Tribunal sí es competente para resolver el conflicto expuesto.

**II.** Tomando en cuenta que por ser un presupuesto procesal cuyo estudio debe de ser previo al fondo del negocio, la procedencia en que se ejercita la acción de Prescripción Adquisitiva, resulta procedente en virtud de que no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles, para ser substanciada sumariamente.

**III.** Los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, respectivamente ordenan que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito; asimismo que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo las de sus excepciones.

**IV.** La acción de prescripción adquisitiva, tiene sustento legal en el numeral 1143 del Código Civil para el Estado, prevé:

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

Por su parte el ordinal 1138 del mismo cuerpo de leyes, a la letra señala:

"La posesión necesarias para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- continua; IV.- Pública".

Ahora bien, **la prescripción se consuma cuando** se ha poseído un bien inmueble en concepto de propietario, en forma pacífica, continúa, pública y de buena fe, por **cinco años** y por diez años con las mismas características anteriores cuando haya mala fe, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 817 y 1139 y demás relativos del Código Civil; de lo anterior se deduce que los elementos de la acción de prescripción positiva son:

**A)** Que se enderece el juicio en contra de quien aparece como propietario del bien correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

**B)** Que se revele y acredite el origen de la posesión; y

**C)** Que el actor posea el inmueble materia de juicio por el tiempo y condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlo por prescripción.

**V. En la especie la parte actora señaló lo siguiente:**

1.- *La suscrita goza en la actualidad de la posesión del inmueble cuya prescripción se demanda en este escrito y que se describe en el inciso A) del capítulo de prestaciones del presente curso, el cual en obvio de repeticiones pido que se tenga por reproducido, mismo que **adquirí mediante contrato de compraventa con el señor*** [REDACTED]

2.- *El* [REDACTED] tal como se acredita con el plano que se exhibe. Así mismo se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, con folio real [REDACTED]

3.- *La suscrita ha poseído en forma personal el inmueble materia de la litis con todos y cada uno de los atributos establecidos por la Ley, es decir **desde que entré en posesión del mismo lo hice con ánimo de dueño, de buena fe, en la forma pacífica, pública, continua,** cumpliéndose así con lo estipulado en los artículos 1138 y 1139, fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Baja California. Debiéndose señalar que la suscrita siempre me he ostentado como dueños del referido inmueble, sin que nadie a la fecha nos haya*

molestado por la posesión del inmueble objeto materia de la presente controversia, la cual ha sido de manera permanente y con ánimo de dueño, por lo que es procedente **se decreta ha operado en mi favor la prescripción positiva**, ya que a la fecha se consumaron mas de los cinco años previstos por los numerales antes citados.

**4.-** En virtud que a la fecha no me ha sido posible regularizar la situación jurídica del inmueble que he venido mencionando con antelación, me veo en la imperiosa necesidad de recurrir a este H. Tribunal, en la forma y términos que se desprenden del presente escrito de demanda, a efecto de que en su momento, sea declarado por esta H. Autoridad mediante sentencia definitiva que me he convertido en propietario del bien inmueble materia de la litis de este juicio, y a su vez dicha sentencia me sea útil como título de propiedad, ordenándose su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de esta ciudad.

**5.-** la suscrita bajo protesta de decir verdad manifiesto que desconozco que existan más personas con derecho de propiedad que las que demando, esto para todos los efectos legales que haya lugar.

Los **demandados fueron declarados rebeldes**, como resultado de no haber producido contestación a la demanda.

**VI. En cuanto al primer elemento** exhibió Certificado de Inscripción, de fecha seis de junio de dos mil veintidós, expedido por el Registro Público de

la Propiedad y de Comercio de esta ciudad;  
certificando que a nombre de [REDACTED],  
se encuentra el inmueble identificado bajo folio real

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

Documental pública no redargüida en cuanto a su autenticidad y exactitud, y la diversa privada no objetada, se les otorga valor probatorio en términos de los artículos 322, 330 405 y 408 del Código de Procedimientos Civiles.

**VII.** Por otra parte, por lo que refiere a los restantes elementos consistentes en **que se revele y acredite el origen de la posesión y se posea bajo las condiciones que señala la ley;**

Al efecto exhibió:

**Contrato privado de compraventa** de fecha seis de septiembre de dos mil dieciséis, celebrado por [REDACTED] en su carácter de vendedor, y por otra parte [REDACTED] en su carácter

de compradora, respecto del predio a prescribir.

Instrumento privado, no objetado, en consecuencia se le otorga valor probatorio, de conformidad con el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles.

Asimismo obra:

La **confesión ficta** y **tacita** de los demandados, la primera derivada de no haber contestado la demanda, teniéndose por presuntivamente confesos de los hechos propios de la demanda dejada de contestar, y la diversa como resultado de haberse declarado confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales.

**Confesionales con valor probatorio**, de conformidad con el artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles.

Sumado a lo anterior, se encuentra, el desahogo de la testimonial a cargo [REDACTED], quienes previo indicar conocer a la pretensora, el inmueble a prescribir, declaran que ella adquirió el inmueble mediante contrato con [REDACTED], que es ella quien se hace cargo del predio y que desde su adquisición nunca ah sido molestada para abandonar el lugar; asimismo señalaron que su posesión ha sido en forma pacifica, publica, continua y con animo de dueña. Finalmente dieron la razón de su dicho.

Testimonio que al haber sido coincidentes en la esencia, y no controvertido su dicho, es de otorgarse pleno valor probatorio; de conformidad con el artículo 413 y relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Con los medios de convicción antes señalados, es evidente que se corrobora la posesión de la actora a título de dueña a partir de la fecha antes indicada, inclusive que ha poseído el predio litigioso en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe.

**VIII.** Ante esta tesitura, debe declararse que la prescripción adquisitiva se ha consumado y [REDACTED], ha adquirido la propiedad, del bien inmueble descrito en el proemio; sirviendo el presente fallo de título de propiedad, y el cual en su oportunidad se ordena inscribir ante la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; y la cancelación de la inscripción que actualmente, obra en favor de la parte demandada, ante la Autoridad Registradora.

Con fundamento en los artículos 80, 81, 82 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, se:

## **R E S U E L V E**

**Primero.** En la vía ordinaria civil la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su

acción, en rebeldía de [REDACTED] y [REDACTED].

**Segundo.** Se declara que la prescripción adquisitiva se ha consumado y [REDACTED], ha adquirido la propiedad por prescripción de [REDACTED], y el siguiente cuadro de construcción:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO							
EST	PV	**** RUMBO	DISTANCIA	V	Y	X	COLINDANCIAS
				3	3,601,337.3	512,144.32	
3	4	N 62°49' 44.182" E	50.770	4	3,601,314.1	512,189.39	CALLE F
4	1	N 11°21' 42.213" W	29.470	1	3,601,343.0	512,183.69	LOTE 7
1	2	N 86°16' 33.289" W	39.790	2	3,601,345.6	512,143.98	LOTE 8 Y 10
2	3	S 02°22' 37.652" E	8.300	3	3,601,337.3	512,144.39	LOTE 11
SUPERFICIE= 749.39 m2							

**Tercero.** Como consecuencia de lo dispuesto en el punto resolutivo anterior, se ordena la [REDACTED]; y la inscripción del presente fallo en su lugar.

**Cuarto.** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, mediante oficio remítase copia certificada de la misma y del auto que así la declare a la autoridad Registradora de esta ciudad, para los efectos señalados en el resolutivo que antecede.

**Quinto.** Dada la forma en que se emplazó a la parte demandada [REDACTED], publíquense los puntos resolutivos de este fallo por **dos veces de tres en tres días** en un periódico local de esta ciudad, para los fines que establece el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles.

**Sexto.** Con fundamento en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 13 de agosto de 2020, se ordena se **proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia** siguiendo lo establecido en los lineamientos para la elaboración de versiones públicas de documentos y resoluciones que tiene bajo su resguardo el Poder Judicial del Estado de Baja California, publicado en el boletín judicial del estado número 12,872 vol. I de fecha 17 de julio de 2015.

**Séptimo. Notifíquese Personalmente.**

Así lo acordó y firma electrónicamente **C. JUEZ SEXTO DE LO FAMILIAR, LIC. EVA ANGÉLICA VILLASEÑOR MORENO, ante su Secretario de Acuerdos LIC. JOSÉ MORENO MORENO**, 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.

\*yeom

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