

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

“**V I S T O S**”, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **919/2022** relativo al juicio **ordinario civil (prescripción positiva)** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y **Registro Público de la Propiedad y de Comercio**, y

### R E S U L T A N D O

I. Que por escrito presentado el dieciocho de enero del dos mil veinticuatro, ante Oficialía de Partes Común y radicado en este Juzgado compareció [REDACTED] por derecho propio, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED] y **Registro Pública de la Propiedad y de Comercio**, las siguientes prestaciones:

- A) *De la demandada [REDACTED], demando la propiedad por prescripción positiva a mi favor del siguiente bien inmueble identificado como lote de terreno [REDACTED], de la colonia [REDACTED] de esta ciudad, con una superficie total de 368.00 metros cuadrados, (trescientos sesenta y ocho metros cuadrados) inscrito ante el Registro Público de la propiedad y del comercio de esta ciudad bajo partida número [REDACTED], sección primera, [REDACTED] de fecha 27 de mayo de 1975, a nombre del co-demandado [REDACTED], el cual se encuentra localizado sobre la avenida [REDACTED], entre calles [REDACTED] de la colonia [REDACTED] de esta ciudad, con todo cuando de hecho y por derecho le corresponda, construcciones, frutos y mejoras existentes en el mismo, con las siguientes medidas y colindancias:*
- Al norte en: 25.30 metros con el lote [REDACTED])*  
*Al sur en: 24.60 metros con lote [REDACTED])*  
*Al este en: 14.40 metros con [REDACTED])*  
*Al oeste en 15.10 metros con [REDACTED])*

*Predio que físicamente en el deslinde levantado y certificado por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente del XXIV Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, cuenta con una superficie total de 376.156 metros cuadrados (trescientos setenta y seis punto ciento cincuenta y seis), cuenta con las siguientes medidas y colindancias:*

*Al norte en: 25.30 metros con el lote [REDACTED])*  
*Al sur en: 25.066 metros con lote [REDACTED])*  
*Al este en: 15.04 metros con [REDACTED])*  
*Al oeste en: 14.836 metros con [REDACTED])*

- B) *Del codemandado Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, demando la inscripción de la sentencia ejecutoriada que se dicte en autos, donde se me declare propietaria del lote de terreno identificado como: [REDACTED] de la [REDACTED], de la colonia [REDACTED] de esta ciudad, con una superficie total de 368.00 metros cuadrados, (trescientos sesenta y ocho metros cuadrados), inscrito ante Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida*

número [REDACTED], sección Primera, [REDACTED] de fecha 27 de mayo de 1975 a nombre del co-demandado [REDACTED], el cual se encuentra localizado entre calles [REDACTED] de la colonia [REDACTED] de esta ciudad, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, construcciones, frutos y mejoras existentes en el mismo.

C) *Los gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.*

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables.

II. Admitida la instancia en la vía y forma propuestas, en fecha diez de febrero de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar al pasivo procesal Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para que dentro del término de Ley produjera su contestación, lo que ocurrió mediante diligencias actuarial de fecha treinta y uno de julio del dos mil veinticuatro - foja 167-, teniéndole por contestada la demandada mediante escrito presentado en fecha doce de agosto del dos mil veinticuatro sin oponer excepciones. Asimismo, se ordenó la búsqueda de domicilio de la C. [REDACTED] [REDACTED], oficios que fueron recibidos por las distintas dependencias solicitadas, habiendo resultado infructuosa la búsqueda, por auto de fecha tres de agosto del dos mil veintitrés, se ordenó emplazar a la antes mencionada por medio de **edictos**, por lo que no habiendo contestado la demanda dentro del término legal que se le concedió para tal efecto, le fue declarada la correspondiente rebeldía en proveído de fecha veintiséis de septiembre del dos mil veintitrés, ordenándose abrir el juicio a prueba por diez días común a las partes, habiendo ofrecido la actora las que consideró pertinentes, las cuales una vez preparadas, fueron debidamente desahogadas, y concluida la etapa de alegatos, por auto que antecede se citó a las partes **para oír sentencia definitiva**, misma que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes;

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

I. De acuerdo con lo previsto por los artículos **81** y **277** del Código Procedimientos Civiles en vigor del Estado, *“Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido*

varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. El actor debe acreditar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones”.

II. La parte actora manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que en fecha veinte de julio del dos mil siete, de voluntad propia inició actos de posesión respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED], de la colonia [REDACTED], de esta ciudad, con una superficie total de 368.00 metros cuadrados en esta ciudad.

Que en la fecha desde que tomó posesión material y jurídica del lote de terreno antes descrito, haciéndole mejoras, limpiándolo, y cercarlo.

Indica que su posesión la ha detentado de manera continua, pacífica, pública y en su carácter de propietario ante la sociedad, ya que ha sido ininterrumpida, nadie la ha molestado en su posesión y ha sido del conocimiento público tanto de vecinos como personas ajenas al vecindario.

Asimismo refiere que su posesión es de **mala fe** toda vez que no cuenta con título de propiedad.

III. La suscrita es competente para conocer este litigio en observancia al artículo 157 fracción III del Código Adjetivo Civil, toda vez que se promueve una acción real sobre un bien inmueble cuyo domicilio se localiza dentro de esta jurisdicción.

Por lo que hace a la vía **ordinaria civil**, ésta resulta procedente toda vez que la acción de usucapión no forma parte de las listadas por el numeral 424 del Enjuiciamiento Civil, en atención a lo dispuesto por el diverso artículo 425 del mismo Ordenamiento.

Concerniente a la **legitimación en el proceso** la activa procesal, es persona física, quien compareció a juicio en lo personal, como mayor de edad, en ejercicio de sus derechos civiles; la demandada [REDACTED] también es persona física, quien se abstuvo de comparecer a juicio; por lo que hace al **Registro Pública de la Propiedad y de Comercio** es persona moral, quien compareció a juicio por conducto de la Licenciada Ana Guadalupe Margarita Castañeda Castañón, quien acreditó su personalidad

de Sub-Registrador Público, con la copia que exhibió debidamente certificada de su nombramiento, expedida por la Delegada de Oficialía Mayor de Gobierno del Estado, Ensenada, Baja California; por lo que la capacidad procesal de las partes no fue materia de la Litis, según lo dispuesto por los artículos 1 del Código Adjetivo Civil y 1143 del Código Sustantivo Civil.

IV.- El Código Civil del Estado regula: Artículo 1138 *“La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública”*. Artículo 1139 *“Los bienes inmuebles se prescriben: ...III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública;...”* Artículo 797 *“[...] 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.”*

De lo anterior se desprende que uno de los requisitos primordiales para que opere la prescripción adquisitiva, es que **el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario**, y esta calidad sólo puede ser calificada si se invoca **la causa generadora de la posesión**, dado que si no se expone ni se acredita, la Juzgadora está imposibilitada para determinar si se cumple con el requisito mencionado, es decir, poseer en concepto de propietario.

Así el precepto que se comenta, en cuanto al requisito de mérito (causa generadora de la posesión) se complementa con lo dispuesto en el numeral 817 del ordenamiento en cita, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en **concepto de dueño** de la cosa poseída puede producir la prescripción.

En ese sentido es necesario que cuando se promueva un juicio de usucapión el actor debe **revelar la causa generadora de la posesión**, esto es, el hecho o acto que la generó, que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa, o el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo, lo que sirve de base para que la Juzgadora este en aptitud de determinar la calidad de la posesión, originaria o derivada, así como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe.

En esa tesitura, la activa procesal para probar los hechos constitutivos de su acción ofreció **la documental pública** consistente en un

certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, visible a foja **24 a 25** del procedimiento, de donde se desprende que el predio identificado como [REDACTED] de la colonia [REDACTED] de esta ciudad, con una superficie de 368.00 metros cuadrados, con folio real [REDACTED], se encuentra inscrito a nombre de [REDACTED], bajo contrato de compraventa inscripción [REDACTED] del [REDACTED] de sección primera de fecha 27 de mayo de 1975, con lo cual se le tiene dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **1143** del Código Sustantivo Civil que norma que quien ha poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones que marca la Ley, 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.

V. Ahora bien, por lo que hace a la identidad del predio a usucapir, la parte actora también ofreció a foja **18** la **documental pública** consistente en un deslinde certificado por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y medio ambiente, elaborado por el Ingeniero Luis Alfredo Armenta, del que se desprende que el [REDACTED] de la colonia *Popular Valle Verde número dos de esta ciudad, con una superficie de real de 368.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 25.30 metros con [REDACTED], al sur en 24.60 metros con [REDACTED], al este en 14.40 metros con avenida E y al este en 15.10 metros con [REDACTED], y con una superficie documentada de 376.156 metros cuadrados, cuenta con el siguiente cuadro de construcción:*

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS TM	
EST	PV				Y	X
				1	3,529,994.6455	499,146.8418
1	2	[REDACTED]	25.300	2	3,530,012.1080	499,165.1490
2	3	[REDACTED]	15.041	3	3,530,001.2050	499,175.5100
3	4	[REDACTED]	25.066	4	3,529,984.0540	499,157.2300
4	1	[REDACTED]	14.836	1	3,529,994.6455	499,146.8418
<b>SUPERFICIE = 376.156 m2</b>						

Documental pública que no fue objetada por la contraria, por lo que, con la misma se tiene **plenamente identificado el bien inmueble objeto de usucapión**, en términos de lo dispuesto por los artículos 322, fracción II, 328, y 405 del Código Procesal Civil.

VI. Habiendo quedado plenamente identificado el predio en lid, se

emerge al estudio de la causa generadora de la posesión de la usucapista así como las cualidades de la misma, para lo cual se destaca lo manifestado en este sentido por la actora, quien expuso en sus hechos que el día **veinte de julio del dos mil siete**, entró a poseer el inmueble materia del juicio de mala fe. Asimismo, desde que entró a ocupar el inmueble materia de esta demanda lo ha venido poseyendo en concepto de dueña, en forma pública, pacífica, continua y de mala fe.

Por lo anterior es que resulta oportuno citar lo preceptuado por el Código Civil de Baja California en su artículo **1139**: “*Los bienes inmuebles se prescriben:… III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública*”.

Así bien, al ser la posesión de la enjuiciante de mala fe, esta carece de título suficiente para acreditar la misma, para lo cual ofreció la **prueba testimonial** a cargo de los de nombres [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha tres de mayo del dos mil veinticuatro, de la que se desprende que los testigos ofrecidos fueron coincidentes y uniformes al rendir sus declaraciones por haber manifestado que a ambas les consta que *la actora es propietaria del bien inmueble materia de la usucapión por haberlo adquirido sin justo título, el veinte de julio de dos mil siete, y que desde esa fecha lo posee en concepto de propietaria, en forma pacífica, pública, continua y de mala fe, ya que era un lote baldío y ahí no había nada, y desde que entro en el, nunca ha sido molestada por persona alguna o autoridad, le ha hecho mejoras, nunca ha dejado de poseerlo.*

Probanza a la cual la suscrita le concede valor acreditativo pleno en términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles, para tener por demostrado que la posesión de la enjuiciante es de mala fe, por haber entrado sin título alguno a poseer el inmueble identificado como [REDACTED] de la colonia [REDACTED] de esta ciudad, con una superficie de **368.00 metros cuadrados**, con la cual igualmente, queda acreditado que [REDACTED], posee el bien raíz en contienda en su calidad de propietaria, es decir, como dueña, al efectuar actos que la ostentan como tal, de manera pública, pacífica y continua, mismas que son necesarias para que, reuniendo la condición del tiempo (dependiendo si es de buena o mala fe) tenga derecho a prescribir el predio poseído, de acuerdo a lo previsto por el artículo **1138** del Código Civil de Baja California: “*La*

posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública. Y considerando que la actora entró a adquirir la propiedad del inmueble desde el cuatro de abril del dos mil nueve, a la fecha cumple con la condición del tiempo exigido por la ley (*diez años*) para el caso de adquirirlo de mala fe, dándose con esto cabal cumplimiento al contenido del artículo **1139**, fracción I, del Código Civil del Estado.

Por lo tanto, al ser la testimonial la prueba suficiente para acreditar la posesión y sus características para hacerlo, se tiene en consecuencia corroborado lo anterior, en atención al artículo **413** del Código Procesal Civil.

Consecuentemente, los testimonios en análisis, resultaron idóneos para demostrar no sólo la posesión material sino también la calidad apta para prescribir de la demandante.

Finalmente, da fuerza a lo anterior, obra la *confesión ficta* en que incurrió la enjuiciada [REDACTED], al no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra dentro del término legal que se le concedió para tal efecto, por lo que se le tuvieron por ciertos y confeso los hechos vertidos en el escrito inicial de demanda; confesión que adquiere pleno valor probatorio en los términos de los artículos 267, 396, 397 y 415 de la Codificación en cita.

En tales condiciones **es determinante** [REDACTED], **acreditó la causa generadora de la posesión y probó los elementos de su acción**, por lo tanto se declara que ha operado la prescripción positiva a su favor respecto del inmueble litigioso, y por ello se ha convertido en propietaria del mismo.

En atención a lo anterior, una vez que cause ejecutoria esta resolución, cúmplase con lo dispuesto por los dispositivos **1144** y **2869** del Código Civil vigente en el Estado, por lo que se deberá ordenar la cancelación de la inscripción, *bajo contrato de compraventa inscripción* [REDACTED], *del* [REDACTED], *de sección primera, de fecha 27 de mayo de 1975 y folio real* [REDACTED], y ejecutoriado que sea el fallo, deberá expedírsele copia certificada del mismo a fin de que se inscriba ante el Registro Público de 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 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.

Propiedad y de Comercio de esta ciudad para que le sirva de título de propiedad a la parte actora.

Lo anterior, sin perjuicio del pago y cumplimiento de los requisitos administrativos y fiscales de la normatividad, como en base a las reformas vigentes a partir del 12 de julio del 2015, de los artículos 83 fracción III y 104, tercer párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.

**VII.** Al versar la presente sobre una acción declarativa, no se hace especial condena en costas, de conformidad con el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se,

### RESUELVE

**PRIMERO.-** Ha sido **procedente la vía Ordinaria Civil** en la que la parte actora [REDACTED] probó los hechos constitutivos de su acción, la codemandada [REDACTED] no compareció a juicio y el **Registro Público de la Propiedad y de Comercio**, no opuso excepciones.

**SEGUNDO.-** Se declara que [REDACTED], en virtud de haber operado la **prescripción positiva** a su favor, se ha convertido en propietaria del [REDACTED] de la colonia [REDACTED] de esta ciudad, con una superficie de 368.00 metros cuadrados, con folio real [REDACTED] y las siguientes medidas y colindancias de la **superficie documental**:

Al norte en 25.30 metros con [REDACTED]

Al sur en 24.60 metros con [REDACTED]

Al este 14.40 metros con [REDACTED]"

Al oeste en 15.10 metros con [REDACTED].

Por su parte la **superficie real** cuenta con el siguiente cuadro de construcción según la Dirección de Administración, Urbana, Ecología y medio ambiente:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS TM	
EST	PV				Y	X

				1	3,529,994.6455	499,146.8418	
1	2			25.300	2	3,530,012.1080	499,165.1490
2	3			15.041	3	3,530,001.2050	499,175.5100
3	4			25.066	4	3,529,984.0540	499,157.2300
4	1			14.836	1	3,529,994.6455	499,146.8418
<b>SUPERFICIE = 376.156 m2</b>							

**TERCERO.-** Sirve de título de propiedad a la actora esta sentencia, por lo que se condena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, a que inscriba la misma ante dicha dependencia previa cancelación de la inscripción **con folio real** [REDACTED], **inscrito bajo contrato de compraventa inscripción** [REDACTED] **del** [REDACTED] **de sección primera de fecha 27 de mayo de 1975.**

**CUARTO.-** Ejecutoriada que sea esta resolución, remítase copia certificada por duplicado de la misma mediante oficio al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, para los efectos del resolutivo anterior.

**QUINTO.-** No se hace especial condena en costas.

**SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Y a la codemandada por medio de edictos que deberán publicarse por dos veces de tres en tres días en el Boletín Judicial del Estado o en el periódico el mexicano a elección de la parte actora, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 625 en relación con el 630 del Código de Procedimientos Civiles.

Así definitivamente Juzgando lo resolvió y firma **la Juez Tercero de lo Civil Licenciada Deborah Marilyn Méndez Murillo**, por ante el **Secretario de Acuerdos Licenciado Pedro de Jesús Díaz Green**, que autoriza y da fe. Firma electrónica con fundamento en los artículos 1 fracciones I y II, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 12 y 13 del Reglamento para el uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

**Exp. número 919/2022.- DMMM/nam.**

En el número **14,852** del Boletín Judicial, fecha **dieciocho** de septiembre de 2024, se hizo la publicación de ley.- Conste.-