

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTICINCO DE ABRIL DE
DOS MIL VEINTICUATRO.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número [REDACTED], relativo al juicio **ordinario civil** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y [REDACTED], y

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado en fecha nueve de octubre del dos mil diecinueve ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia Civil de este Partido Judicial, y turnado que fue a este Juzgado, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A).- Que por sentencia ejecutoriada se declare que me he convertido en legítima propietaria, en virtud de haber operado a mi favor la prescripción positiva, en relación con el lote de terreno identificado como [REDACTED]

[REDACTED] de esta ciudad, mismo inmueble que cuenta con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

NORTE: [REDACTED]

SUR: [REDACTED]

ESTE: [REDACTED]

OESTE: [REDACTED]

B).- Se ordene al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad la modificación del [REDACTED]

correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en virtud de que dicho inmueble se encuentra a nombre de [REDACTED], como se acredita con el certificado de inscripción y el acta de deslinde que se anexan a la presente demanda.

C).- Consecuentemente, declarándose procedente la acción que intento, y resuelta que sea, SE ORDENE INSCRIBIR LA SENTENCIA

RESPECTIVA, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta Jurisdicción decretándose la cancelación de la partida mencionada en el inciso que antecede.

Fundaron su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimaron aplicables al caso.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta mediante proveído de fecha diecinueve de noviembre del dos mil diecinueve, se ordenó emplazar a la codemandada [REDACTED], diligencia que se realizó por medio de **exhorto**, produciendo su contestación oportunamente por conducto de su apoderado legal, oponiendo las excepciones y defensas que a los intereses que a su representada convino, por lo que hace a la codemandada [REDACTED], se giraron los oficios de localización correspondientes, resultando infructuosa dicha búsqueda, por lo que se ordenó su emplazamiento por medio de **edictos**, y sin producir su contestación dentro del término legal para ello concedido, y a petición de la parte actora, se hizo la declaración de **rebeldía** correspondiente, teniéndosele por presuntivamente confesados los hechos que se le atribuyeron como propios en la demanda que dejó de contestar, ordenándose que las subsecuentes notificaciones, aún aquellas que conforme a las reglas generales deban llevarse a cabo de manera personal, se le efectuaran por medio de Boletín Judicial; hecho lo anterior, se abrió el juicio a prueba, en donde se ofrecieron pruebas, los que admitidos, se desahogaron en la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos que antecede, en la que una vez concluidas las fases probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia;

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

I. De acuerdo a lo previsto por los artículos **81** y **277** del Código Procesal Civil, las sentencias deben ser claras en forma precisa y congruentes con las demandas y 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; el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. El actor expone sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que el [REDACTED] celebró contrato de compraventa con la señora [REDACTED], respecto al inmueble identificado como [REDACTED] de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

NORTE: [REDACTED]

SUR: [REDACTED]

ESTE: [REDACTED]

OESTE: [REDACTED]

Que las partes pactaron como precio por la operación de compraventa la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] cantidad que refiere fue totalmente pagada.

Que desde el [REDACTED] ha ejercido su posesión de forma pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietario.

Finalmente refiere que cumple con todos los requisitos que señala la ley para efecto de prescribir motivo por el cual promueve el presente juicio en la vía y forma propuestas a efecto de que se le declare propietario.

III. Al producir su contestación, el Subconsejero Jurídico del Estado de Baja California de [REDACTED], niega que a la parte actora le asista la razón y el derecho de reclamar las prestaciones que precisa en su demanda, y en cuanto a los hechos 2, 4, 5 y 6, ni los afirma ni los niega por no ser hechos propios, agregando que el contrato de compraventa que exhibe la parte actora

se encuentra afectado de nulidad toda vez que este tiene que ser ratificado ante autoridad competente o bien obrar en escritura pública al tratarse de transmisión de propiedad de bienes inmuebles, y por tanto dicho documento carece de fecha cierta.

Asimismo señala que omite precisar las circunstancias de tiempo y modo dejando así en estado de indefensión a su representada, de igual manera señala que se debe aplicar el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California en el entendido que los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables e imprescriptibles y que el levantamiento topográfico que exhibe la parte actora al carecer de certificación por parte de Catastro Municipal los datos que contienen carecen de certeza y veracidad legal.

Referente a los hechos 1 y 3, los niega, precisando que en fecha 20 de agosto de 1994 fue objeto de compraventa el bien inmueble objeto del presente juicio, celebrado entre [REDACTED] como vendedor y la señora [REDACTED] como comprador, y que posteriormente el [REDACTED] se realizó cesión de derechos ante el [REDACTED] en favor del señor [REDACTED] y que dicho cesionario cubrió el pago correspondiente por concepto de titulación.

Opuso las **excepciones** que se derivan de su escrito de contestación, las que se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias, puesto que no existe disposición alguna que obligue a llevar a cabo su transcripción, además de que ello no deja en estado de indefensión a la parte demandada, ya que se analizarán en su totalidad y se pronunciará al respecto sobre lo fundado o no de las mismas. En tal sentido se cita como aplicable por analogía e identidad jurídica la siguiente jurisprudencia:

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS. El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para

demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.

VI.2o. J/129

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VII, Abril de 1998. Pág. 599. Tesis de Jurisprudencia.

IV. El Suscrito es **competente** para conocer del juicio ordinario civil que nos ocupa por así permitirlo los artículos **1** y **2**, fracción **II** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como el artículo **157**, fracción **III** del Código de Procedimientos Civiles, puesto que se ejercita una acción real sobre un inmueble que se encuentra ubicado en esta ciudad.

Por lo que hace a la vía **ordinaria civil** intentada, ésta es procedente, toda vez que el juicio de prescripción positiva de inmuebles no se encuentra contemplado dentro de las acciones previstas por el artículo **424** del Código de Procedimientos Civiles, en acatamiento al diverso numeral **425** del ordenamiento legal en consulta.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, la parte actora es persona física, que comparece a juicio por su propio derecho, la codemandada [REDACTED], es persona física, que se abstuvo de comparecer a juicio en defensa de sus intereses y la codemandada [REDACTED], es persona moral que compareció a juicio por conducto del Subsecretario Jurídico del Estado, Alfredo Estrada Caravantes, quien acredito su personalidad en mérito de la copia certificada obrante a foja 46 de autos, sin que haya sido debatida la capacidad procesal de los litigantes.

V. Establecido lo anterior, se emerge al estudio de la **acción de prescripción** en cuanto a las cualidades y condiciones de la misma, y así, tenemos que el Código Civil, en sus preceptos **1138** y **1139**, establece que *la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública, y si ésta es de buena fe se requieren cinco años.* A su vez, el numeral **797** de dicho ordenamiento, señala que *es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios*

de su título que le impiden poseer con derecho; así mismo el artículo **817** del Código en consulta, dispone que *sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción.* Finalmente, el numeral **1143** del mismo cuerpo de leyes dispone que *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.*

De lo antes expuesto, se infiere que en el hipotético que nos ocupa, los **elementos de la acción** de prescripción positiva de buena fe son los siguientes: **a)** *Que la parte actora acredite una posesión sobre el inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda;* **b)** *Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de cinco años.*

En las referidas condiciones, tenemos que el demandante ofreció como probanzas de su intención, la documental pública, consistente en **certificado de inscripción** expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad -foja **8**-, en la que se hace constar que el inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], de esta ciudad, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, se encuentra inscrito [REDACTED] [REDACTED] a nombre de la codemandada [REDACTED] [REDACTED]; documental pública que por ser de esa naturaleza y al no haber sido objetadas por la parte reo, tiene valor probatorio pleno conforme a los artículos **328**, **404** y **405** del Código de Procedimientos Civiles, para tener por acreditado que el presente juicio se emprende precisamente en contra de la persona que aparece en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio como propietario del mismo, ello en cumplimiento a lo dispuesto por el dispositivo **1143** del Código Civil.

De igual manera, allegó un **levantamiento topográfico**

elaborado por el ingeniero [REDACTED] -visible a foja 17-, respecto del lote de terreno materia del juicio, del que se advierte que el inmueble identificado como [REDACTED], Delegación [REDACTED], de esta ciudad, cuenta con una superficie documental de [REDACTED] metros cuadrados y superficie real de [REDACTED] metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL POLÍGONO FÍSICO								
LADO	RUMBO	DIST	AZIMUT	VERT.	ANG.INT.	Y	X	COLINDANTE
14-15	S 17°54'30.31" E	7.511	162°5'29.69"	14	90°49'3.23"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
15-16	N 72°58'22.30" E	16.936	72°58'22.30"	15	90°52'52.62"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
16-17	N 17°11'45.85" W	8.015	342°48'14.35"	16	89°49'52.05"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
17-14	S 71°18'26.46" W	17.035	251°18'26.46"	17	88°28'12.11"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
SUPERFICIE = [REDACTED] M2								

Por lo que de la concatenación de las documentales aludidas se logra la plena identificación del bien inmueble en lid, con fundamento en los artículos 322, fracción II, 330, 405 y 408 del Código Adjetivo Civil en vigor para el Estado.

VI. Ahora bien, en relación al primer elemento de la acción de prescripción, relativo a que la posesión apta para prescribir debe ser en concepto de propietario; tenemos que la parte actora señala como causa generadora de su posesión, la celebración de un **contrato de compraventa** de fecha [REDACTED], mediante el cual la señora [REDACTED] le vendió el inmueble el inmueble materia de la litis; lo cual **quedó debidamente acreditado** con la documental privada que adjuntó a su escrito inicial de demanda -visible a fojas 6 y 7 de autos-; a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo **408** del Código Procesal Civil, para tener por evidenciada la existencia del acto traslativo de dominio que invoca la parte actora como causa de su posesión y que su posesión no es precaria o derivada.

Lo que se fortalece con la **doble confesión ficta** de la codemandada [REDACTED], que se produjo al no haber dado contestación a la demanda, así como de la resultante de prueba

confesional a su cargo, desahogada en la audiencia de fecha dos de septiembre del dos mil veintidós, al haber sido declarada confesa en atención a su incomparecencia sin causa justificada, confesionales a las que se les concede valor probatorio, en términos de los numerales **396** y **400** de la Ley Adjetiva Civil, para tener por robustecida la causa que originó la posesión de la demandante, quedando acreditado el primer elemento de la acción y con ello queda *desvanecida* la **excepción de ausencia de título eficaz para y nulidad en la causa generadora de la posesión** opuesta por la codemandada.

Por cuanto hace a las diversas características con que debe contar la posesión para efecto de producir la prescripción a que se refiere el artículo **1143**, es decir, la posesión de manera **pacífica, pública, continua** y **de buena fe**, las mismas quedaron acreditadas con la **prueba testimonial** ofrecida a cargo de los de nombres [REDACTED], la cual fue desahogada en audiencia de fecha dos de septiembre del dos mil veintidós, siendo relevantes respecto al punto que se examina las preguntas tercera, cuarta, quinta, octava, novena, decima, con sus respuestas, que por no encontrarse contradicha con diverso medio de convicción se le otorga valor probatorio en términos del artículo **413** del Código de Procedimientos Civiles.

En virtud de lo anterior es de concluirse que la parte actora cumple con los elementos de la acción de prescripción positiva, en virtud de que entró a poseer el lote de terreno en litigio con un justo título, lo que lo convierte en poseedor de buena fe y en concepto de propietario, conservando su posesión en forma pacífica, pública y continua, luego entonces, es evidente que la parte actora a la fecha cumple con la condición del tiempo exigido por la ley (diez años) dando con ello cumplimiento a lo dispuesto por artículo **1139** del Código Civil del Estado, en relación con el artículo **34** de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, por lo que queda desvanecida la *excepción de falta de acción y de derecho al tener la característica actual de imprescriptibilidad los bienes de mi representada*, opuesta

por la codemandada y como consecuencia de ello se declara que [REDACTED] es propietario del inmueble en litigio por virtud de la prescripción positiva que ha operado en su favor. Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis de jurisprudencia que a continuación se transcribe:

No. Registro: 224,820

Jurisprudencia

Materia (s): Civil

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

VI, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990

Tesis: I.4o.C. J/30

Página: 385

Genealogía: Gaceta 33, Septiembre de 1990, página 108.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 578, página 420.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESION APTA PARA LA.

Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER

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.

CIRCUITO.

Amparo directo 869/89. Gabriel Rojas Soriano. 13 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 2764/89. Pedro Mejía Ávila y otro. 4 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 3994/89. Departamento del Distrito Federal. 7 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 4144/89. Lilia Sabag de la Garza. 14 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 2684/90. Urbanismo, Casas y Construcción, S.A. 30 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: R. Reyna Franco Flores.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 1, 80, 82, 256, 418 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se,

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía ordinaria civil en que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, la codemandada [REDACTED] no lo hizo con las excepciones derivadas de su escrito de contestación y la codemandada [REDACTED] no opuso defensa alguna.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora [REDACTED] en virtud de haber operado en su favor la prescripción positiva, misma que se consumó el [REDACTED], se han convertido en propietario del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], Delegación [REDACTED], de esta ciudad, cuenta con una superficie documental de [REDACTED] metros cuadrados y superficie real de [REDACTED] metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias –de acuerdo al contrato base de la acción exhibido en autos:-

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL POLÍGONO FÍSICO								
LADO	RUMBO	DIST	AZIMUT	VERT.	ANG.INT.	Y	X	COLINDANTE
14-15	S 17°54'30.31" E	7.511	162°5'29.69"	14	90°49'3.23"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
15-16	N 72°58'22.30" E	16.936	72°58'22.30"	15	90°52'52.62"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
16-17	N 17°11'45.85" W	8.015	342°48'14.35"	16	89°49'52.05"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
17-14	S 71°18'26.46" W	17.035	251°18'26.46"	17	88°28'12.11"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
SUPERFICIE =						[REDACTED]	M2	

TERCERO. Sirve de título de propiedad a la parte actora la presente resolución, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, previa **cancelación** de la [REDACTED]

CUARTO. Ejecutoriada que sea esta resolución, remítase copia certificada de la misma mediante oficio al Registrador Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, para los efectos del resolutivo anterior.

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Y a la codemandada [REDACTED], notifíquesele el presente fallo por medio de **edictos** que deberán publicarse por dos veces de tres en tres días en el periódico local "El Sol de Tijuana", en acatamiento al artículo 625 del Código Procesal Civil.

Así definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ TERCERO CIVIL, ALFONSO FONSECA VIZCAÍNO**, ante su Secretaria de Acuerdos, **LICENCIADA REBECA YÁÑEZ DURÁN**, 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.

AFV/vea

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