

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A ONCE DE JULIO DEL AÑO
DOS MIL VEINTICUATRO.**

V I S T O S, para dictar **Sentencia Definitiva**, a los presentes autos del expediente número [REDACTED] relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y,

R E S U L T A N D O

Que por escrito interpuesto ante Oficialía de Partes Común el día dos de abril de dos mil veinticuatro, el cual fue turnado a este H. Juzgado, compareció [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED] por las siguientes prestaciones:

"A).- Que se declare judicialmente que soy legítima propietaria, del lote identificado como [REDACTED], con una superficie de 79.59 M2 así como sus construcciones, y que se desprende del lote identificado como [REDACTED] con una superficie de 127.23 metros cuadrados, tal y como se desprende de la constancia catastral, misma que se agrega como **anexo 1**, toda vez que ha operado a mi favor la prescripción positiva respecto del mismo, predio que queda plenamente identificado con el levantamiento topográfico realizado por el ARQ. [REDACTED], mismo que cuenta con una superficie de 79.59 Metros Cuadrados cuyas medidas y colindancias, rumbos, distancias y coordenadas que más adelante se detallaran.

B) La declaración judicial que el presente juicio de prescripción positiva se ventila para los efectos legales de **PURGAR VICIOS** generados en el acto jurídico de la adquisición del bien inmueble materia de este asunto, cuyo juicio tiene por objeto darle fuerza legal al acto jurídico consistente en el **CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL** de fecha 5 de abril 2017, celebrado entre el C. [REDACTED], como vendedor y por la otra la C. [REDACTED], como comprador.

C) Una vez que cause ejecutoria la sentencia definitiva en la que se declare que soy legítima propietaria del predio descrito con anterioridad, se gire oficio al C. Registrador Público de la Propiedad y el Comercio, ordenando se lleve a cabo la cancelación parcial pero definitiva de la Partida [REDACTED] y se realice una nueva partida a mi favor sirviéndome dicha sentencia como título de propiedad.

D) Se inscriba preventivamente la presente demanda en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en la Partida [REDACTED]

[REDACTED], respecto del lote identificado como [REDACTED]
[REDACTED] con una
superficie de 127.23 metros cuadrados.”

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables y acompañó los documentos base de su acción.

Admitida la demanda en la forma y vía propuesta mediante proveído de fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro, se ordenó emplazar al demandado [REDACTED] para que dentro del término de Ley produjera su contestación a la demanda, a la cual, el demandado [REDACTED] se allanó, en el entendido que el curso respectivo fue ratificado ante la presencia judicial en fecha dos de julio de dos mil veinticuatro, por lo que en auto que antecede, de fecha tres de julio de dos mil veinticuatro se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia;

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con lo previsto por los artículos **81** y **277** del Código Procesal Civil 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. La actora debe acreditar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones.”*

La accionante manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que el día cinco de abril de dos mil trece celebró contrato verbal de compraventa con [REDACTED], respecto del inmueble identificado como [REDACTED]
[REDACTED], con una superficie de 79.59 (setenta y nueve punto cincuenta y nueve) metros cuadrados, por la cantidad de \$20,000.00 dólares (Veinte mil dólares 00/100 moneda de uso corriente en Estados Unidos de América), cantidad que se entregó de manera directa y liquidada en esa misma fecha.

Que el lote de terreno antes descrito se encuentra comprendido dentro de un predio mayor identificado como [REDACTED], con una superficie de 127.23 (ciento veintisiete punto veintitrés) metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo partida [REDACTED] a nombre de [REDACTED].

Que tomó posesión desde el mismo día de celebración del acto jurídico antes aludido, a la actualidad ha sido en concepto de propietaria, de forma pacífica, pública, continua y de buena fe.

La actora manifiesta bajo protesta de decir verdad que desconoce la existencia de diverso propietario además del que aparece inscrito ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

El que resuelve 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 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 parte actora y demandado son personas físicas que comparecen a juicio por su propio derecho, de tal suerte que el demandado **se allanó a todas las prestaciones de la accionante**, por lo que la capacidad de los litigantes no fue objeto de controversia.

Ahora, 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: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente...” 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 tales condiciones, la accionante para probar los hechos constitutivos de su acción exhibió la documental pública consistente en **certificado de inscripción** expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, visible a fojas 7 y 8 de actuaciones, en el que se hace constar que el inmueble que pretende usucapir se encuentra inscrito ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio a nombre de [REDACTED], el cual se identifica como [REDACTED], con una superficie de 127.23 (ciento veintisiete punto veintitrés) metros cuadrados. Documental que por ser de esa naturaleza y al no haber sido objetada por la parte reo, tienen valor probatorio pleno conforme al artículo **405** del Código de Procedimientos Civiles; por lo que se tiene 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 de los mismos, ello en cumplimiento a lo dispuesto por el dispositivo **1143** del Código Civil.

Ahora bien, por lo que hace a la identificación del terreno a usucapir, obra a folio 5 de actuaciones un **levantamiento topográfico elaborado por el Arquitecto** [REDACTED], del cual se advierte que el inmueble identificado como [REDACTED], con una superficie de 79.59 (setenta y nueve punto cincuenta y nueve) metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

EST	PV	DIST.	RUMBO	COORDENADAS		COLINDANCIAS
				Y	X	
4	1	15.100	N 6°19'25'' E	3600296.3431	496271.4503	[REDACTED]
1	2	5.810	N 81°22'03'' W	3600297.2151	496265.7061	[REDACTED]
2	3	15.100	S 2°22'34'' W	3600282.1281	496265.0801	[REDACTED]
3	4	4.773	S 80°26'06'' E	3600281.3349	496269.7871	[REDACTED]
Superficie: 79.59 m2						

Así mismo, obra en autos una **constancia** expedida por la **Dirección de Catastro Municipal**, visible a foja 6 de actuaciones, respecto del bien inmueble en lid, en el cual se hace constar que el lote identificado como [REDACTED], con una superficie de 79.59 (setenta y nueve punto cincuenta y nueve) metros cuadrados, se encuentra comprendido dentro del predio mayor identificado como [REDACTED], con una superficie de 127.23 (ciento veintisiete punto veintitrés) metros cuadrados, inscrito ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad bajo inscripción [REDACTED], a nombre de [REDACTED].

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.

Habiendo quedado eficazmente evidenciada la identidad del

inmueble a usucapir, se procede al análisis de la **causa generadora** de la posesión de la usucapista, quien expuso haber comenzado a poseer el predio en contienda desde el día **cinco de abril de dos mil trece** por virtud de un **contrato verbal de compraventa** celebrado con [REDACTED] en su carácter de vendedor, cuyo objeto fue precisamente la fracción de terreno en litigio, lo cual quedó debidamente acreditado con la confesión expresa vertida por el demandado [REDACTED], en su contestación de demanda, misma que fue ratificada ante la presencia judicial en la forma y términos, a la que se le concede valor probatorio en términos del artículos **330** y **408** del Código Procesal Civil, para tener por evidenciada la existencia del acto jurídico que invoca la parte actora como causa de su posesión, y que su posesión no es precaria o derivada.

El allanamiento de la demanda tiene el valor probatorio pleno a que se refieren los **artículos 400** y **402** del Enjuiciamiento Civil. Al efecto es aplicable la siguiente tesis:

USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y SUS DEMÁS ATRIBUTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). *En el ejercicio de la acción de usucapión, el demandado al producir su contestación a la demanda puede allanarse a todas y cada una de las prestaciones reclamadas e incluso aceptar en su totalidad los hechos en que se sustente tal acción, máxime si reconoce ser cierto que el inmueble que el enjuiciante pretende prescribir adquisitivamente se encuentra inscrito a nombre de dicho demandado en el Registro Público de la Propiedad; que entre aquél y éste existió el acto jurídico de compraventa en orden con la fracción del inmueble en litigio, y asimismo, la fecha de celebración del contrato, igual que el acto de entrega real y material de la posesión, es decir, que le fue transmitido el dominio de ese predio, todo lo cual incuestionablemente revela la intención evidente del enjuiciado y la aceptación de que el accionante ha poseído el inmueble desde la fecha del referido contrato de compraventa, con los atributos inherentes a que ese hecho sea público, pacífico, continuo, ininterrumpido y de buena fe. Consecuentemente, atento a tal confesión judicial expresa de la parte demandada, derivada del allanamiento, debidamente ratificado, deviene indiscutible y patente que el promovente ya no está obligado a rendir más pruebas para justificar la posesión del inmueble para que proceda dicha usucapión en los términos a que se refieren los artículos 801 y 932 del Código Civil para el Estado de México, en relación con el 620 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa.*

No. Registro: 190,437. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIII, Enero de 2001. Tesis: II.2o.C.258 C. Página: 1810.

En virtud de lo anterior y considerando que el numeral **1136** del Código Civil apunta: “El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la

cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales”, es evidente que la accionante a la fecha cumple con la condición del tiempo exigido por la ley (cinco años) para el caso de adquirirlo de buena fe, y como consecuencia de ello deberá declararse que es propietaria del lote en litigio por virtud de la prescripción positiva que ha operado a su favor. Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN 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.*

I.4o.C. J/30

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VI Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990. Pág. 385. Tesis de Jurisprudencia*

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos **79, 80, 81, 86, 90 y 91** del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se;

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía ordinaria civil, en que la parte actora **VANESA CASTILLO RIVERA** acreditó los elementos constitutivos de su acción, y el demandado [REDACTED] confesó los hechos contenidos en el escrito inicial de demanda.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora [REDACTED] en virtud de haber operado en su favor la prescripción positiva, la cual se consumó a partir del día cinco de abril de dos mil dieciocho, se ha convertido en propietaria del inmueble identificado como: [REDACTED], con una superficie de 79.59 (setenta y nueve punto cincuenta y nueve) metros cuadrados, el cual se encuentra comprendido dentro del predio mayor identificado como [REDACTED], con una superficie de 127.23 (ciento veintisiete punto veintitrés) metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

EST	PV	DIST.	RUMBO	COORDENADAS		COLINDANCIAS
				Y	X	
4	1	15.100	N 6°19'25" E	3600296.3431	496271.4503	[REDACTED]
1	2	5.810	N 81°22'03" W	3600297.2151	496265.7061	[REDACTED]
2	3	15.100	S 2°22'34" W	3600282.1281	496265.0801	[REDACTED]
3	4	4.773	S 80°26'06" E	3600281.3349	496269.7871	[REDACTED]
Superficie: 79.59 m2						

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

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

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ TERCERO CIVIL ALFONSO FONSECA VIZCAÍNO** ante su **SECRETARIA DE ACUERDOS, REBECA YAÑEZ DURAN**, 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/cfv

En el número **14807** del Boletín Judicial de fecha **16 DE JULIO DE 2024** se publicó la **Sentencia Definitiva** que antecede.- Conste.

APARTADO DE NOTIFICACIONES

A la parte actora [REDACTED] notifíquese la presente resolución por conducto del Secretario Actuario adscrito a la Central de actuarios de este Partido Judicial, en su domicilio procesal ubicado en

