

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A QUINCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

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

R E S U L T A N D O

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

"a).- Que se declare por Sentencia Judicial que la Prescripción Positiva ha operado en nuestro favor, respecto del lote de terreno y construcciones número **2 de la Manzana número 7, Catastralmente manzana 107, con una Superficie de 346.39 Metros cuadrados ubicado en la Colonia Rancho Las Flores 1ra Seccion, Delegación Playas de Tijuana**, de esta Ciudad de Tijuana, el cual tributa con la Clave Catastral Numero [REDACTED], y las medias y colindancias que más adelante se indican.

b).-Del Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, la **Cancelación Total** de la inscripción según consta en el Folio Real Núm. [REDACTED], inscrito bajo Partida [REDACTED], [REDACTED], de fecha [REDACTED], inscrito a nombre de la Sra. [REDACTED].

c) La inscripción de la Sentencia que se dicte en el presente Juicio, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, para que me sirva la misma de Título de Propiedad.

Fundaron su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimaron aplicables y acompañaron los documentos base de su acción.

Admitida la demanda en la forma y vía propuesta mediante proveído de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar a los demandados [REDACTED] y [REDACTED]

██████████, y sin haber producido su contestación a la demanda iniciada en su contra dentro del término para ello concedido, a petición de la parte actora, se les tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrieron, ordenándose que las subsecuentes notificaciones les surtieran efectos por medio de Boletín Judicial, teniéndoseles por presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les atribuyeron en el escrito de demanda que dejaron de contestar; y abierto que fue el juicio a prueba, la parte actora aportó las probanzas que consideró benéficas a sus intereses, las que admitidas y preparadas se desahogaron en la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos celebrada en fecha ocho de agosto de dos mil veinticuatro, y una vez concluidas las fases probatoria y de alegatos, 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.”*

Los accionantes manifiestan sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que con fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciocho comenzaron a poseer el inmueble identificado como ██████████
██████████
██████████ de Tijuana, de esta Ciudad, con una superficie de 346.39 metros cuadrados, en virtud de celebrar contrato de compraventa con ██████████ en carácter de vendedor.

Que han poseído el inmueble a usucapir desde la fecha antes apuntada, en concepto de propietarios, de forma pública, pacífica, continua y de buena fe.

Que el inmueble a usucapir se encuentra inscrito ante Registro

Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad a nombre de la demandada [REDACTED], bajo partida [REDACTED], [REDACTED], de fecha [REDACTED]; manifestando a su vez que desconoce la existencia de diverso propietario además del propietario registral y su causante.

Por lo anterior, **el suscrito Juzgador es competente** para conocer este litigio en observancia al precepto **157, fracción III** del Enjuiciamiento Civil, toda vez, que el bien litigioso se localiza en esta jurisdicción.

Por lo que, respecta a la **vía ordinaria civil**, es procedente, dado que la cuestión debatida no se encuentra contemplada en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo **424** del Código Procesal Civil vigente para esta Entidad Federativa, en acatamiento al diverso numeral **425** de dicho Ordenamiento.

Concerniente a la **legitimación en el proceso** la parte actora son personas físicas que comparecieron a juicio por su propio derecho; y la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED] son personas físicas que se abstuvieron de salir a pleito en defensa de sus intereses; por lo que no fue debatida la capacidad de ninguno de los litigantes.

Ahora bien, 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 propietario y por un tiempo mínimo de cinco años.

En las referidas condiciones, tenemos que los accionantes allegaron como medios de prueba **certificado de inscripción** expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, *visible a fojas 7 y 8 de actuaciones*, del cual se desprende que el inmueble identificado como [REDACTED], con una superficie de 346.39 metros cuadrados se encuentra inscrito bajo partida [REDACTED], de fecha [REDACTED], a nombre de [REDACTED], con lo cual se le tiene dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **1143** del Código Sustantivo Civil que norma que quienes han 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.

Así mismo, exhibieron un **acta de levantamiento Topográfico elaborada por el Ingeniero [REDACTED]**, *visible a foja 5 de actuaciones*, del cual se advierte que el inmueble identificado como [REDACTED], **en esta Ciudad, con clave catastral [REDACTED]** con una superficie real de **346.39** metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

| CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO | | | | | | | | |
|--|------------------|--------|---------------|------|---------------|----------------|--------------|------------|
| LADO | RUMBO | DIST. | AZIMUT | VERT | ANG. INT. | Y | X | COLINDANTE |
| 2-5 | S 81°28'24.38" W | 23.620 | 261°28'24.38" | 2 | 103°52'23.91" | 3,598,146.0833 | 491,418.5655 | [REDACTED] |
| 5-6 | S 13°53'02.19" E | 16.500 | 166°6'57.81" | 5 | 84°38'33.43" | 3,598,142.5812 | 491,395.2065 | |

| | | | | | | | | |
|-------------------------|------------------|--------|--------------|---|--------------|----------------|--------------|----------|
| *** **** *** * 6-3 | N 70°38'06.99" E | 25.410 | 70°38'6.99" | 6 | 84'31'9.18" | 3,598,126.5633 | 491,399.1658 | ████████ |
| 3-2 | N 22°23'59.53" W | 12.000 | 337°36'0.47" | 3 | 86'57'53.48" | 3,598,134.9887 | 491,423.1383 | ████████ |
| SUPERFICIE = 346.390 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.

Habiendo quedado eficazmente evidenciada la identidad del inmueble a usucapir, se procede al análisis de la causa generadora de la posesión de los usucapista, quienes expusieron haber comenzado a poseer el predio en contienda desde el día dieciocho de marzo de dos mil dieciocho por virtud de un contrato privado de compraventa celebrado con ██████████, en su carácter de vendedor, cuyo objeto fue precisamente el inmueble en lid, lo cual quedó debidamente acreditado con la documental privada que adjuntó a su escrito inicial de demanda, visible a foja 6 de actuaciones, 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 invocan los actores como causa de su posesión, y que su posesión no es precaria o derivada, y al no existir en el sumario probanza diversa que la contrarie, produce la certeza de que efectivamente la causa que originó la posesión de la parte actora sobre el predio controvertido lo fue un contrato de compraventa celebrado el día dieciocho de marzo de dos mil dieciocho con ██████████.

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, en relación con el artículo 1138 del Código Civil, es decir, la posesión de manera pacífica, pública, continua y de buena fe, las mismas quedaron acreditadas con la prueba testimonial a cargo de ██████████ y ██████████ la cual se desahogó en la audiencia de fecha ocho de agosto de dos mil veinticuatro, siendo relevante respecto al punto que

se examina la pregunta SEXTA que les fue formulada con sus respuestas, y 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; por lo tanto, se concluye que con ese material probatorio analizado, este Tribunal considera demostrado que los demandantes han disfrutado de la posesión del bien materia del juicio en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietarios y por un tiempo mayor de cinco años, acreditándose así el segundo elemento de la acción.

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 los accionantes a la fecha cumplen con la condición del tiempo exigido por ley (cinco años) para el caso de adquirirlo de buena fe, y como consecuencia de ello deberá declararse que son propietarios 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 acreditó los elementos constitutivos de su acción, y la parte demandada no opuso excepciones.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora [REDACTED] y [REDACTED], en virtud de haber operado en su favor la prescripción positiva, la cual se consumó el día dieciocho de marzo de dos mil veintitrés se han convertido en propietarios del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], de esta Ciudad, con clave catastral [REDACTED], con una superficie real de **346.39** metros cuadrados y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

| CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO | | | | | | | | |
|--|------------------|--------|---------------|------|---------------|----------------|--------------|------------|
| LADO | RUMBO | DIST. | AZIMUT | VERT | ANG. INT. | Y | X | COLINDANTE |
| 2-5 | S 81°28'24.38" W | 23.620 | 261°28'24.38" | 2 | 103°52'23.91" | 3,598,146.0833 | 491,418.5655 | [REDACTED] |
| 5-6 | S 13°53'02.19" E | 16.500 | 166°6'57.81" | 5 | 84°38'33.43" | 3,598,142.5812 | 491,395.2065 | |

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.

| | | | | | | | | |
|-------------------------|------------------|--------|--------------|---|--------------|----------------|--------------|----------|
| *** **** | N 70°38'06.99" E | 25.410 | 70°38'6.99" | 6 | 84°31'9.18" | 3,598,126.5633 | 491,399.1658 | ████████ |
| *** * 6-3 | | | | | | | | |
| 3-2 | N 22°23'59.53" W | 12.000 | 337°36'0.47" | 3 | 86°57'53.48" | 3,598,134.9887 | 491,423.1383 | ████████ |
| SUPERFICIE = 346.390 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** de la partida: ██████████, ██████████, de fecha ██████████, con **folio real:** ██████████.

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 VÍZCAINO**, 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 **14832** del Boletín Judicial de fecha **20 DE AGOSTO DE 2024** se publicó la **Sentencia Definitiva** que antecede.- Conste.