

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DIECISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S, para dictar Sentencia Definitiva en los autos del expediente número **424/2022**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra [REDACTED] y [REDACTED],

RESULTANDO:

1. Por escrito presentado en fecha, veintiocho de marzo del año dos mil Veintidos, compareció ante este Juzgado [REDACTED], demandando en la vía ordinaria a [REDACTED] y [REDACTED] por la prescripción positiva, respecto al bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] **EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 337.84 METROS CUADRADOS** mismo que se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado **COMO** [REDACTED] [REDACTED] y las colindancias que indica, así como por las restantes prestaciones señaladas; manifestó como hechos en él contenido, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento de la parte demandada para que dentro el término de ley produjera su contestación a la demanda, el cual fue incumplimiento en los términos visibles en las diligencias actuariales respectivas, quienes no comparecieron al procedimiento en defensa de sus intereses, por lo que se les acusó la rebeldía que se hizo valer y decretándose la misma en los autos veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós y veintidós de abril del año dos mil veinticuatro se concedió el período de ofrecimiento de pruebas en el cual sólo la accionante ofreció las de su intención, que se admitieron y posteriormente se desahogaron en la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes.

CONSIDERANDOS

I. El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.- Por lo tanto, se procede al estudio del sumario para determinar si la parte demandante cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

II. De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil para el Estado, 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 los bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.- Por su parte, los dispositivos 1138 y 1139 en relación con los preceptos 814, 815, 816 y 817 del mismo Ordenamiento Legal, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de diez años cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.- De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, es poseedor de buena 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, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión.

Competencia.- Este Juzgador es **competente** para conocer del presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo, en atención a que el inmueble objeto del ejercicio de una acción real como la prescripción adquisitiva que nos ocupa se encuentra dentro de éste Partido Judicial, de conformidad con los artículos 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

Legitimación.- En atención a los datos que se desprenden del certificado de gravámenes respectivo en el cual se advierte que la demandada [REDACTED] es el titular de la propiedad registrada, se desprende que no compareció a juicio, y por lo que hace al accionante

compareció de manera personal.

Vía.- La vía intentada resulta correcta y por lo tanto se declara su procedencia al no encontrarse dentro de los supuestos señalados en el artículo 424, por lo que obra aplicación el diverso en relación al 425 del Código de Procedimientos Civiles. Por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

III. De lo expuesto en el considerando que antecede, se infiere que en el hipotético que nos ocupa los elementos de la acción de prescripción positiva son los siguientes:

a).- Que el actor 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; y

b).- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena o mala fe, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de diez años.

IV. La demandante durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio, y un plano del bien materia del juicio, visibles a fojas -8 a 18-, respectivamente.

Así pues, con los documentos antes detallados, ha quedado probado que el inmueble materia del presente juicio, está inscrito a nombre del codemandado [REDACTED], en la Oficina Registradora Local y que cuenta con la superficie, medidas y colindancias que se indican en el plano exhibido; máxime que la parte reo omitió objetar e impugnar expresamente su autenticidad o exactitud, revisten eficacia probatoria de conformidad con los artículos 328, 329, 330, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil.

V. En su demanda, sobre el primer elemento que constituye la acción, referente a la causa generadora de la posesión, la parte actora manifestó lo siguiente:

"...Con la fecha de 8 de abril del 2004 celebre una cesión de derechos con el señor [REDACTED] ante la presencia y consentimiento del SR [REDACTED], quienes firmaron dicha cesión de derechos, respecto al inmueble material del presente juicio que se identifica

como [REDACTED]
[REDACTED], el cual cuenta con una superficie total de 337.84 metros cuadrados (treientos treinta y siete punto ochenta y cuatro metros cuadrados), y sus construcciones, cesión de derechos anexo al presente escrito y que bajo protesta de decir verdad manifiesto que están erróneas la superficie de dichos lotes: el precio pactado fue de [REDACTED] [REDACTED] cantidad que le entregue en efectivo el mismo día que celebramos la mencionada cesión de derechos y al recibir dicha cantidad el señor [REDACTED] me entrego la posesión del lote antes descrito, todo esto respecto del inmueble anteriormente y que tiene las siguientes medidas y colindancias".sig

Para acreditarlo, ofreció las pruebas documentales públicas y privadas consistentes en los instrumentos ya detallados en párrafos anteriores; la confesional a cargo de las demandadas, así como la testimonial; por lo que hace a su valoración, las documentales mencionadas en el considerando IV, ya fueron estudiadas.

I.- **Documento Privado** consiste en un Contrato de cesión de derechos de fecha **ocho de abril del año dos mil cuatro**, visible en la foja 17, el que no fue objetado de modo alguno por la parte demandada, de manera que tiene valor demostrativo de conformidad con los artículos 330 y 418 del Código Adjetivo Civil.

II.- **La prueba confesional**, a cargo de la parte de los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], misma que se desahogó en audiencia de fecha **nueve de septiembre del año dos mil veinticuatro**, en las que fueron declarados confesos de las posiciones calificadas de legales, al tenor del pliego exhibido por la parte actora y que adquiere valor probatorio con fundamento en el art. 310 Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que dicha probanza, es de valor probatorio conforme al artículo 402 del Código Adjetivo Civil, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesada la demanda por parte de las reos, al haberse abstenido en contestar en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el numeral 267 del código en mención. Aunado a que dicha confesión, no se encuentra contradicha con probanza alguna que la desvirtúe.

III. La prueba testimonial, a cargo de los de nombre [REDACTED]

Y [REDACTED], las que fue desahogada en audiencia de fecha **veintiséis de julio del año dos mil veinticuatro**, y las que alcanzan valor probatorio de acuerdo los artículos 413 y 418 de la propia Ley, para acreditar la causa generadora de la posesión, habida cuenta que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, al haber declarado que conocen a las partes, al bien litigioso, y saber de la manera en adquirió el mismo.

En apoyo de los argumentos en que se sustenta la presente se invoca la jurisprudencia y tesis siguientes:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Novena Época.

Tomo XXIX, Mayo de 2009.

Pág. 996.

Tesis de Jurisprudencia.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ÉSTA SE EJERCIÓ EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PARA TRASLADAR EL DOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). De conformidad con los artículos 1322, fracción I y 1323, fracciones III y IV, del Código Civil para el Estado de Sonora, para que opere la prescripción positiva se requiere demostrar la causa generadora de la posesión, y que ésta se ejerció en concepto de propietario; empero resulta inexacto que esa causa generadora exigida por la citada legislación, se refiera exclusivamente a un título apto para trasladar el dominio, tomando en cuenta que ese requisito, al que se aludía como "justo título" en el Código Civil Federal de 1884 fue suprimido en la legislación civil mexicana. Así el Código Civil para el Estado de Sonora, en su invocado artículo 1322, fracción I, sustituyó aquel requisito, por el de "concepto de propietario", que implica el ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título. No puede entenderse de otra manera, lo dispuesto por el mencionado artículo 1323, fracciones III y IV, que contempla la posesión de mala fe, como apta para prescribir, pues en ella puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Novena Época.

Tomo XXX, Julio de 2009.

Pág. 2023.

Tesis Aislada. XI.T.Aux.C.5 C.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE MALA FE. PARA QUE PROCEDA ESTA ACCIÓN ES NECESARIO QUE EL POSEEDOR SE CONDUZCA COMO PROPIETARIO O DOMINADOR DEL BIEN, EJERCIENDO PODER PARA HACERLO SUYO, AUN CUANDO NO EXISTA CAUSA QUE LO LEGITIME (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). La piedra angular de la figura de la prescripción adquisitiva se deduce de la fórmula "en concepto de dueño o propietario", contenida en los artículos 758 y 1068 del Código Civil para el Estado abrogado, de cuyo texto se colige que el legislador michoacano eliminó la exigencia del "justo título" como condición para prescribir; por tanto, se entiende por título -sin necesidad de que sea justo- el acto o fundamento que da origen a la posesión, el cual puede ser objetivamente válido para transferir el dominio, subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio, o basarse, incluso, en la mera creencia de que es válido posesionarse de un bien que no es propio, con el objeto de adquirir la propiedad sobre él. Acorde con ello, para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva de mala fe, es menester que el poseedor se conduzca ostensiblemente y de manera objetiva, como propietario o dominador del bien, ejerciendo un poder indiscutible para hacerlo suyo, aun cuando no exista causa que lo legitime.

Novena Época.

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: IV, Septiembre de 1996.

Tesis: II.Io.C.T.73 C.

Página: 763.

USUCAPIÓN. LA CONFESIÓN FICTA DEL DEMANDADO SIN PRUEBA QUE LA CONTRADIGA, ES APTA PARA ESTIMAR PRESUNTIVAMENTE PROBADA LA POSESIÓN ADUCIDA POR EL ACTOR. Si bien es verdad que para demostrar la posesión de los inmuebles la prueba idónea para acreditar es la testimonial, también lo es, que cuando el demandado no contesta el ocurso entablado en su contra, declarado confeso de los hechos básicos de la demanda, debe estimarse, que esa confesión ficta constituye sólo una presunción de los hechos manifestados por el actor en su libelo inicial, la cual admite prueba en contrario y de no existir, deben estimarse presuntivamente probados los hechos pretendidos.

Así las cosas, se concluye que la accionante invocó y demostró la causa generadora de la posesión, que detenta sobre el inmueble que nos ocupa, lo que se traduce en que se tiene **por acreditado el primer elemento constitutivo de la acción.**

IV. Ahora bien, por lo que respecta al segundo elemento, la demandante manifestó que:

"...Desde el **8 de ABRIL del 2004**, fecha en la que adquirí el multicitado inmueble por medio de la cesión de derechos descrita en hecho primero de esta demanda tome posesión jurídica y material del mismo y la suscrita entre a poseer el inmueble referido en concepto de **propietaria**; puesto que me introduje como dueña del inmueble, de forma **pacífica**; ya que a partir de la fecha y hasta este día me mantengo la posesión sin que se haya generado violencia alguna por motivo de ella, **continua**; puesto que desde el día **8 de abril del 2004**, hasta el día de hoy en día sigo interrumpidamente con la posesión a la que aludo, **pública**; ya que todos los vecinos de la sección saben y les consta que desde la fecha antes indicada me ostento como dueña de buena fe, por que celebre una cesión de derechos en la fecha **08 de ABRIL del 2004** .."sig

Para acreditar su dicho, la accionante ofreció la testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED] Y [REDACTED], la que fue desahogada en audiencia de fecha veintiséis de julio del año dos mil veinticuatro, las que alcanzan valor probatorio de acuerdo al numeral 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, al haber declarado que conocen a las partes del presente juicio, al bien litigioso y que lo posee la accionante con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y por más de cinco años, y que obtuvo su posesión en la forma y términos que se indican en la demanda. Sirva de sustento a lo antes señalado, la siguiente ejecutoria:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Novena Época.

Tomo XXXI, Junio 2010.

Página 808.

Tesis de Jurisprudencia.

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las

reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

Así pues, se concluye que con ese material probatorio, analizado, este Tribunal considera demostrado que la demandante ha disfrutado de la posesión del bien materia del juicio con las exigencias de ley apuntadas, **acreditando de esta manera el segundo elemento constitutivo de la acción.**

V. De tal forma, que ha quedado probado que el inmueble materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la enjuiciada; que la codemandante de está en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; es de resolverse que se han convertido en dueños del bien de que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva, por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá inscribirse en esa dependencia, para que le sirva de título de propiedad decretándose la cancelación total de la partida bajo la cual está inscrito el inmueble litigioso, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva. Debiendo prevalecer los gravámenes y/o anotaciones marginales que reporta el mismo en los términos del artículo 2761 del Código Civil.

Por lo expuesto y con apoyo en los preceptos 781, 789, 797, 1122, 1123, 1125, 1138, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

RESUELVE

PRIMERO. En la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio, la parte actora probó los elementos constitutivos de su acción, y **en rebeldía de la parte demandada que no compareció a juicio.**

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria, por haberse consumado en su favor la prescripción positiva de buena fe del predio identificado como [REDACTED]

[REDACTED] **EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 337.84 METROS CUADRADOS** mismo que se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado **COMO** [REDACTED]

[REDACTED] y las siguientes medidas y colindancias.

CUADRO DE CONSTRUCCION DE POLIGONO FISICO							
LADO EST/PV	RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		COLINDANCIAS	
				Y	X		
			1	3,591,137.7004	494,127.3759		
1	2	S 84°03'36.23" W	15.72	2	3,591,136.0731	494,111.7356	AV.FRANCISCO VILLA
2	3	N 03°12'46.87" E	23.00	3	3,591,159.0347	494,113.0246	LOTE 14
3	4	S 86°02'13.69" E	15.70	4	3,591,157.9494	494,128.6905	LOTE 03 Y 04
4	1	S 03°42'52.65" W	20.29	1	3,591,137.7004	494,127.3759	494,127.3759

SUPERFICIE = 337.84 m²

TERCERO. Se decreta la cancelación parcial, de la inscripción bajo los datos: **JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA INSCRIPCIÓN** [REDACTED] [REDACTED] Debiendo prevalecer los gravámenes y/o anotaciones marginales que reporta el mismo en los términos del artículo 2761 del Código Civil, en relación con el considerando respectivo.

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que transcurra el término señalado en el último punto resolutivo, remítase copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad para que la cumpla en sus términos, inscribiéndose en la dependencia a su cargo y le sirva de título de propiedad a la parte actora.

QUINTO.NOTIFIQUESE.- Así lo acordó y firma electrónicamente **C. JUEZ**

OCTAVO CIVIL, LICENCIADA LICENCIADA BEATRIZ GONZALEZ RIEDEL , ante su **SECRETARIA DE ACUERDOS MTRA. SONIA DE LA O ALCALA**, 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.

hino

En el número 14924 del Boletín Judicial de fecha 24-ENE-2025 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En 27-ENERO-2025 a las doce horas, surtió sus efecto la notificación anterior, publicada por el número 14924 del Boletín Judicial de fecha 24-ENE-2025.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS