

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, DOCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.

VISTOS, los autos para dictar **Sentencia Definitiva** dentro del expediente **857/2020** relativo al juicio **Ordinario Civil** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], y;

RESULTANDO

1. Por escrito presentado el día veinticuatro de agosto y once de diciembre de dos mil veinte y proveído en fecha veintiséis de enero de dos mil veintiuno ante este Juzgado compareció [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], por la prescripción adquisitiva del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] *inmerso dentro del predio mayor identificado como* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con las medidas y colindancias que precisa, así como por las restantes prestaciones que indica. Manifestó como hechos los contenidos en dichos ocurso, los 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 propuesta, en cuanto a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], se decretó el emplazamiento a juicio en los domicilios proporcionados por el accionante, diligencias que fueron cumplimentadas en los términos de los razonamientos actuariales visibles en el presente sumario, lo cual fue practicado conforme a derecho. misma que omitieron dar contestación a la demanda, de manera que fueron

declarados rebeldes para los efectos de ley.

3. Una vez fijada la litis se concedió a las partes el período de ofrecimiento de pruebas en el que únicamente la parte actora ofreció las de su intención, mismas que fueron admitidas y después se desahogaron en la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, en la que previo el desahogo del caudal probatorio previa fase de alegatos se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva.

4. Seguidamente por auto de fecha veintinueve de agosto de dos mil veintidós se dejó sin efecto la citación para oír Sentencia Definitiva, en el se previno a la parte actora para enderezar la demanda en contra de [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], consecuentemente por auto de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintidós se enderezó la demanda en contra de las sucesiones antes mencionadas, se decretó el emplazamiento a juicio en los domicilios proporcionados por el accionante, diligencias que fueron cumplimentadas en los términos de los razonamientos actuariales visibles en el presente sumario, lo cual fue practicado conforme a derecho. misma que omitieron dar contestación a la demanda, de manera que fueron declarados rebeldes para los efectos de ley, previa fase de alegatos se citó nuevamente a las partes para oír Sentencia Definitiva, por lo que se procede a dictar sentencia definitiva bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, dispone: *"Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y 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."*

II. Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es necesario establecer el **cumplimiento de los presupuestos procesales**, a efecto de estimar si el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal.

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 los codemandados [REDACTED] y [REDACTED] (ahora [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED]) son los titulares de la propiedad registrada 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. Sujeto al principio de congruencia que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación; es decir, sin introducir elementos ajenos a la litis, alguna prestación no reclamada o una condena no solicitada, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente determinar si en el juicio la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción.

ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Al respecto, **éste órgano jurisdiccional anticipa con su procedencia**, por los argumentos que más adelante se indican.

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal

estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."), El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la, acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.3o.C. J/36

Amparo directo 214/89.-Josefina Morales Ramírez.-20 de junio de 1989.-Unanimidad de votos.-Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta.-Secretario: Othón Manuel Ríos Flores.

Amparo directo 386/99.-Gildardo López Hernández y otra.-5 de agosto de 1999.-Unanimidad de votos.-Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez.-Secretaria: Florida López Hernández.

Amparo directo 285/2000.-Bancomer, S.A.-22 de junio de 2000.-Unanimidad de votos.-Ponente: Norma Fiallega Sánchez.-Secretaria: Paulina Negreros Castillo.

Amparo directo 332/2000.-Instituto Poblano de la Vivienda Popular.-7 de agosto de 2000.-Unanimidad de votos.-Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez.-Secretaria: Florida López Hernández.

Amparo directo 348/2000.-Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBV-Probursa.-11 de agosto de 2000.-Unanimidad de votos.-Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez.-Secretaria: Carla Isselin Talavera.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XII, Septiembre de 2000. Pág. 593. **Tesis de Jurisprudencia.**

IV. 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 ese 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 cinco 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 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, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión.

V. 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.

VI. La demandante, durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio y un acta de levantamiento del bien materia del presente juicio, así pues, con los documentos detallados en este párrafo, ha quedado probado que el inmueble materia del presente juicio se encuentra inmerso dentro de un predio mayor a nombre de [REDACTED] y [REDACTED] (ahora [REDACTED] y [REDACTED] [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, los que revisten eficacia probatoria de conformidad con los artículos 328, 329, 330, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil.

VII. 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:

"...Que, en la ciudad de Tijuana, Baja California, en fecha 01 de Noviembre del año 20 adquirí a través de un contrato privado de compraventa el inmueble identificado como [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]..."...Contrato privado que fue celebrado con [REDACTED] como apoderado legal del heredero y albacea de la [REDACTED] [REDACTED], en compañía de los coherederos los de nombre [REDACTED] [REDACTED]..."

Para acreditar su dicho, la accionante, ofreció los siguientes medios de convicción:

1. LA DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en el Certificado de inscripción, del bien inmueble materia del presente juicio inscrito bajo los siguientes [REDACTED]

[REDACTED], expedido por el Registro Público de la Propiedad y Comercio. Mismos que no fueron objeto de modo alguno por la demandada, y que es de valor probatorio en términos de los artículos 329, 330 y 418 del Código de Procedimientos Civiles.

3. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO de fecha uno de noviembre del dos mil once, celebrado entre [REDACTED] en su calidad de comprador y [REDACTED] como Apoderado Legal del Heredero y Albacea de la [REDACTED]

[REDACTED] en compañía de los coherederos hoy demandados [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] en calidad de vendedor y del que se aprecia que en esa fecha el accionante adquirió el inmueble materia del juicio, mismo que no fue objeto de modo alguno por la demandada, y que es de valor probatorio en términos de los artículos 329, 330 y 418 del Código de Procedimientos Civiles. Lo que además se robustece de lo obtenido de las siguiente probanzas:

De los medios probatorios antes valorados, se desprende que la parte actora cumplió y acreditó el primer elemento de su acción consistente en revelar y acreditar la causa generadora de su posesión, que invoca el accionante como el **CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado en fecha primero de noviembre de dos mil once**, por la hoy actor en carácter de comprador y la codemandados como vendedores, respecto del bien ubicado e identificado como [REDACTED]

[REDACTED] inmerso dentro del predio mayor identificado como [REDACTED]

[REDACTED], esto aunado que los demandados fue declarada rebelde, presumiendo su confesión, y a la cual se le concede valor probatorio suficiente para lo que en el mismo se contiene de conformidad a lo dispuesto por el artículo 329, 330, 331, 332, 333, 334, 408 del Código de Procedimientos Civiles.

Situación que además fue corroborada por los testigos de nombre [REDACTED] y [REDACTED], al señalar en el desahogo respectivo que estuvieron presentes al momento de su celebración, esto, sin que conste la falta de formalidad opuesta por la demandada, pues el fin y efecto del presente procedimiento es purgar los vicios de dicho acto, de conformidad con los artículos 333, 334, 335 en relación al diverso 267 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. **Por lo que ha quedado debidamente acreditado el primer elemento de la acción.**

Así las cosas, se concluye que el 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.**

VIII. Ahora bien, por lo que respecta al **segundo elemento**, el demandante manifestó que:

"...HECHOS: 3.- De tal forma, dicha posesión la he venido ejerciendo cumpliendo con las condiciones necesarias que establece el artículo 1138 del Código Civil del Estado de Baja California, es decir; de forma a) Pacífica: toda vez que la posesión del inmueble materia de la presente Litis lo adquirí a través de un contrato privado de

compraventa, la cual fue adquirida sin violencia, b) Continua: ya que no se me ha interrumpido la posesión por algunos de los medios que dispone el artículo 1155 del Código Civil del Estado de Baja California, ni por algún otro, y que dicha posesión la he constituido por más de 5 años, c) Pública: en virtud de que la posesión la he ejercido a la vista de los colindantes de dicha propiedad, los vecinos y de todos los colonos, tal y como lo acreditaré en su momento procesal oportuno y, d) En Concepto de Propietario/Dueño: toda vez que he realizado actos de dominio con el ánimo de propietario a la vista de todos los colonos respecto del inmueble que hoy pretendo prescribir, ya que he realizado mejoras; he construido dentro de la superficie de la propiedad de 200.00 metros cuadrados, entre ello una casa habitación sobre el inmueble, cercado el predio con barda de material, introduciendo iluminación por fuera y sus alrededor del inmueble, contratado e introducido servicios públicos, tales como agua, luz, drenaje y teléfono, mismos que acreditaré en su momento procesal oportuno...".

El accionante para acreditarlo ofreció las documentales públicas y privadas consistentes en los instrumentos ya detallados en párrafos anteriores; la testimonial a cargo de [REDACTED] y [REDACTED] por lo que hace a su valoración, las documentales mencionadas en los considerandos antes mencionados.

LA TESTIMONIAL a cargo de los de nombre de [REDACTED] y [REDACTED]; misma que fue desahogada en audiencia de fecha doce de agosto de dos mil veintidós, la que alcanza 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 el accionante con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietario, 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 el 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.**

XI. En síntesis, el **actor** manifestó que adquirió el predio en cuestión al haberlo adquirido por **CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO celebrado en fecha uno de noviembre de dos mil once**, por el hoy actor en carácter de comprador y [REDACTED] como Apoderado Legal del Heredero y Albacea de la [REDACTED] [REDACTED] en compañía de los coherederos hoy demandados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] como vendedor respecto del bien identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] inmerso dentro del predio mayor identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por lo que manifiesta tomo posesión de buena fe en dicha fecha, y ha mantenido desde entonces la posesión del mismo, en concepto de **propietario**, en forma **pacífica, continua, pública**, de **buena fe**, además de que le ha hecho mejoras materiales y pagado los servicios públicos con los que cuenta y el impuesto predial. 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 parte demandada [REDACTED] y [REDACTED] (**ahora** [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED]); que el

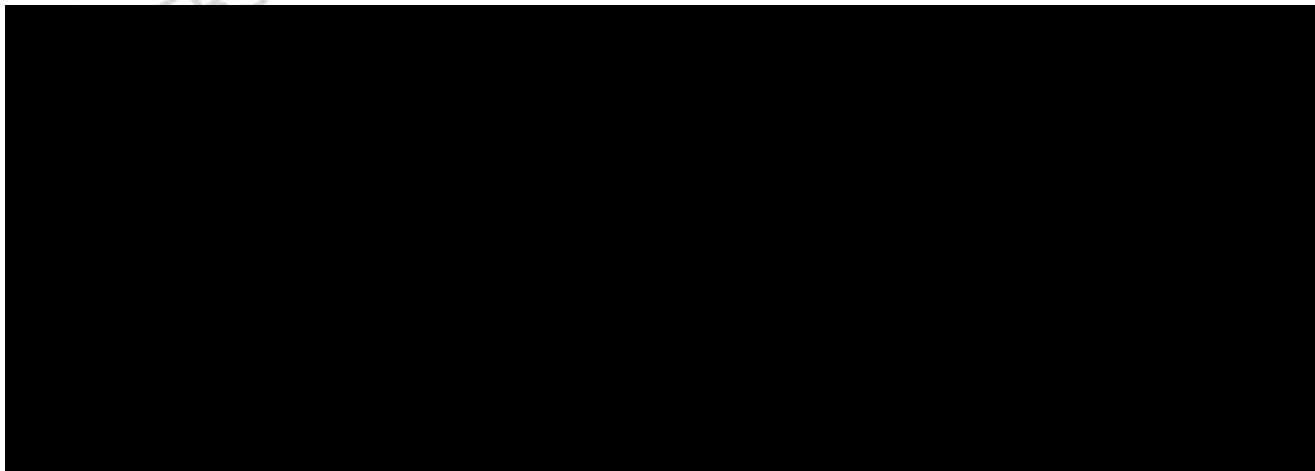
demandante está en posesión del mismo desde hace más de diez años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueño del bien de que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva, por lo que 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.

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, se

RESUELVE

PRIMERO. En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la parte actora probó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED] se ha convertido en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva-, de predio identificado como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] inmerso dentro del predio mayor identificado como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], con las medidas y colindancias que precisan en el plano de levantamiento topográfico:



TERCERO. Se decreta la cancelación parcial de la partida inscrita bajo: [REDACTED]

[REDACTED], FOLIO REAL [REDACTED], DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, 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, inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de TITULO DE PROPIEDAD a la parte actora.

QUINTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

Así lo acordó y firma electrónicamente el **C. JUEZA OCTAVO CIVIL, 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.CAAH

En el número 14911 del Boletín Judicial de fecha 07 de enero de 2025, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En 08 de enero 2025 a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número 14911 del Boletín Judicial de fecha 07 de enero de 2025. CONSTE.