

Tijuana, Baja California, a diez de diciembre del año dos mil veinticuatro.

**VISTOS** para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **154/2024** relativo al juicio **Ordinario Civil** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], y;

**R E S U L T A N D O**

I.- Que mediante escrito presentado el día **veintinueve de enero del año dos mil veinticuatro**, compareció ante este juzgado [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED] [REDACTED], por el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**A).** La declaración judicial de que me he convertido en propietario en virtud de haber operado en mi beneficio la prescripción positiva del inmueble identificado como:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

**B).** La cancelación parcial de la Partida de inscripción de propiedad a nombre de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], respecto del inmueble que es objeto de esta demanda, mismo que a la fecha se encuentra inscrito bajo [REDACTED] [REDACTED], ante el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Tijuana, Baja California.

**C).** La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, de la sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio a fin de que la misma sirva como título de propiedad al suscrito.

**II.** Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó el emplazamiento a juicio de la PARTE DEMANDADA, y una vez que el mismo se practicó en los términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California; tal parte no compareció a juicio a dar contestación a la demanda, por lo que se le acusó la correspondiente rebeldía que hizo valer la parte actora.-

Se continuó con las formalidades del procedimiento, otorgándoseles a las partes el término de ley para el ofrecimiento de pruebas; en el cual solo la parte actora ofreció las de su intención.

Oportunamente se resolvió sobre la admisión y desahogo de las mismas, siguiéndose por todos sus trámites legales el juicio; se celebró la respectiva audiencia de **CONCILIACIÓN, PRUEBAS Y ALEGATOS** el día treinta de octubre de dos mil veinticuatro, citándose a las partes para oír sentencia definitiva, la que hoy se dicta 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";* asimismo el artículo 277 de la citada ley refiere: *"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo el de sus excepciones"*.

II. Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es condición establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio tiene existencia jurídica y validez formal, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Por lo que se impone examinar:

#### **Los presupuestos procesales previos al proceso.**

La suscrita es competente para conocer del presente negocio, como para decidir el fondo del mismo 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 de Baja California. En cuanto a las partes, quedó acreditada su capacidad procesal, legitimación activa como pasiva en la causa de las partes, y personería de quien compareció en representación de la demandada.

#### **Presupuestos procesales previos a la sentencia.**

Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la vía procesal seleccionada por la parte actora fue la correcta, la relación jurídica procesal quedó constituida a través de la demanda, emplazamiento y contestación.

Asimismo, se cumplió con las formalidades del procedimiento, en consecuencia se está en aptitud de

pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.

III. Sujeta al principio de congruencia que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, sin introducir elementos ajenos a la Litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada), se estima pertinente primeramente determinar, si en juicio la actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida.

En virtud de lo anterior se emerge al estudio de la acción de prescripción en cuanto a las cualidades y condiciones de la misma, así como la causa generadora de la posesión en que se funda la parte accionante.

En ese sentido, tenemos que la acción de prescripción positiva intentada por la parte actora, encuentra su fundamento legal en los artículos 1138 y 1139 del Código Civil, que establecen 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 y si es de **mala fe** se requieren 10 años, a su vez el numeral **797** de dicho ordenamiento legal señala que es poseedor de **buena fe** el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y es de mala fe el que entra sin título para poseer.

También lo es de buena fe, el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, así mismo el precepto 817 del Código en consulta dispone que solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción; a su vez el artículo 818 del mismo ordenamiento leal, prevé que se presume que la

posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.

Finalmente el numeral 1143 del Código en consulta dispone que el que hubiere poseído bienes 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 de buena fé** o de **diez años de mala fe**.

IV.- El Código Civil del Estado de Baja California, norma en sus artículos **1138** y **1139** Fracción III que: **1138.-** *“La posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública”*. **1139.-** *“**Los bienes inmuebles se prescriben** en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente. **En diez años cuando se poseen de mala fe** si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continúa y pública”*. A su vez el precepto **797** de la misma Codificación

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 es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho... **Es poseedor de mala 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... **Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.**”*.

De lo anterior se desprende que uno de los requisitos primordiales para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de **propietario** y ésta calidad sólo puede ser calificada si se invoca la **causa generadora de la posesión**, dado que si ésta no se expone, ni se acredita, el Juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con el requisito mencionado, es decir, poseer en concepto de propietario.

Así el precepto que se comenta, en cuanto al requisito de mérito (causa generadora de la posesión) se complementa con lo dispuesto en el artículo **817** del ordenamiento en cita: *“Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”*.

En ése sentido es necesario que, cuando se promueva un juicio de usucapión **la parte actora debe revelar la causa generadora de la posesión**, esto es, el hecho o acto que la generó, entendiéndose éste como el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa, o el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo, **lo que sirve de base para que el Juzgador esté en aptitud de determinar la calidad de la posesión**, originaria o derivada, así como **para que se pueda computar el término, ya sea de buena**

**o mala fe.**

En ésta tesitura la parte actora señala en el **hecho tres** del escrito de demanda, al revelar la causa generadora de su posesión lo siguiente:

**“3.-** Así, tenemos que la causa generadora de mi posesión se deriva de un despojo, la cual atendiendo a lo dispuesto por el artículo 1142 del Código Civil, deberá considerarse de mala fe y que por ende el término para que opere la prescripción es de diez años que deberá de computarse a partir de que haya quedado prescrita la acción penal. Al respecto, el artículo 114 del Código Penal señala que "...La pretensión punitiva prescribirá en un plazo igual al termino medio aritmético de la pena privativa de la libertad señalada para el delito que se trate... pero en ningún caso será menor de tres años." El artículo 226 del mismo Código Penal establece que " Se aplicará de uno a seis años de prisión y hasta doscientos días de multa.... 1. Al que de propia autoridad y haciendo uso de violencia o furtivamente, ocupe un inmueble ajeno o haga uso de el...", de lo anterior se arriba a la conclusión de que tratándose de una posesión adquirida a través de despojo, la acción penal prescribe en tres a los y seis meses a partir de entonces podrá inicial el término de la usucapión."

Así tenemos que la parte actora, a fin de justificar sus aseveraciones, ofreció la **prueba confesional** a cargo de la parte demandada, la cual se desahogó en la audiencia de fecha treinta de octubre de dos mil veinticuatro, que en nada le favorece a su oferente al no haber sido cuestionado el antes mencionado en relación a la causa generadora de la posesión de la actora, es decir, las posiciones formuladas no hacen alusión al hecho de que la actora hubiese ingresado al predio en lid, sin violencia, ni actos de despojo, apoderándose del mismo, por lo que dicha probanza necesita ser corroborada por algún otro medio probatorio, siendo por sí sola una prueba aislada que resulta inverosímil; por lo que resulta pertinente destacar la siguiente **tesis de jurisprudencia** que a la letra reza:

**PRUEBA CONFESIONAL INVEROSIMIL. VALOR DE LA.** La prueba

confesional debe valorarse en relación con todas las constancias de autos, debiéndose destacar que el moderno derecho procesal rechaza el examen aislado e independiente de cada prueba, pues la convicción del juzgador se ha de formar por la concatenación de los diferentes datos que lleguen a su conocimiento, por lo cual si la confesión no se encuentra corroborada por algún otro elemento de prueba, sino que, por el contrario, resulta inverosímil y contraria a las constancias de autos, no se le puede asignar valor probatorio pleno, y es por ello correcta la actitud del juzgador cuando basado en las reglas de la lógica y la experiencia, funda su sentencia tomando en cuenta todas las constancias de autos y no solamente una confesión que incluso resultará contraria a las mismas. En consecuencia, la confesión no puede producir efecto probatorio alguno en aquellos casos en que la ley se lo niegue, o cuando venga acompañada de otras pruebas o constancias de autos que la contradigan y la hagan inverosímil.

No. Registro: 221,877. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: VIII, Septiembre de 1991. Tesis: I.6o.C. J/2. Página: 82.

Así mismo, la accionante ofreció la **prueba testimonial** a cargo de [REDACTED], que tuvo verificativo en la audiencia de fecha treinta de octubre de dos mil veinticuatro, en la cual las atestos de referencia, no indicaron haber estado presentes al momento que la parte actora ingresó al inmueble materia en lid.

Establecido lo anterior, se advierte que las testigos de merito **en ningún momento refirieron haber estado presentes, visto y vivido el momento exacto cuando la parte actora tomó posesión del predio en lid de propia, libre y espontánea voluntad** y que dicho acto de apoderamiento hubiese sido **sin violencia y sin despojar a nadie**.

Por consiguiente, no beneficia estas testigos a la accionante para demostrar la **causa generadora de su posesión**, y en virtud de lo anterior, resulta **imposible establecer fecha cierta** en la que comenzó a poseer el inmueble materia de la presente controversia, no dándose así el supuesto

establecido en el artículo **1139** fracción **III** del Código Sustantivo Civil el cual a la letra dice: “*Los bienes inmuebles se prescriben: **En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública;**...*”, así mismo el numeral **1163** del mismo ordenamiento civil establece: “*El tiempo de la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento...*”, concatenado con el artículo **1122** del ordenamiento anteriormente invocado, que indica: “*Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.*”.

En mérito de lo antes expuesto, es de restarle valor probatorio a dicha probanza, en virtud que ésta, **es la prueba idónea para acreditar la posesión**, ya que solamente los testigos son quienes se dan cuenta mediante sus sentidos de la realidad del caso concreto de que se trata y pueden informar acerca de los hechos que les constan y de ahí inferir bajo qué condiciones y circunstancias se detenta un inmueble con fundamento en lo dispuesto en el artículo **413** del Código Procesal Civil para esta Entidad Federativa, además de que es menester de que sus versiones coincidan con las que da el oferente de la prueba. Sirve de base para lo anterior las siguientes tesis que a la letra rezan:

**POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES LA IDONEA PARA ACREDITAR LA.** La **prueba idónea para acreditar la posesión**, es la testimonial, ya que solamente los testigos son quienes se dan cuenta mediante sus sentidos de la realidad del caso concreto de que se trata y pueden informar acerca de los hechos que les constan y de ahí inferir bajo qué condiciones y circunstancias se detenta un inmueble.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. 383 C Amparo directo 347/94. Agapito Bartolón Ortiz. 23 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XIV, Noviembre de 1994. Pág. 502. Tesis Aislada.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PUEDA PROSPERAR NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DADO QUE ÉSTA DEBE PROBARSE IDÓNEA Y JURÍDICAMENTE (LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO).** De una interpretación objetiva y sistemática del artículo 911 del anterior Código Civil del Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 5.128 de la actual legislación sustantiva invocada), se sigue que la posesión necesaria para la usucapión debe ejercerse en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que tal dispositivo establezca, en cuanto condición previa o uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, circunstancia o situación que se adquiere y disfruta si se actualizare el concepto de dueño de la cosa; de consiguiente, cuando se intente la usucapión es menester que el actor posea el inmueble en concepto de propietario, y así, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que ha de comprobarse ese elemental aspecto, o sea, el acto jurídico o hecho que otorgue tal aptitud de ser dueño, porque únicamente ello permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria. De ahí que si no queda perfeccionado idónea y jurídicamente con medio de convicción alguno tal acto o el hecho relativo, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. II.2o.C.416 C Amparo directo 227/2003. 3 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Carlos Esquivel Estrada. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XVIII, Julio de 2003. Pág. 1178. Tesis Aislada.

**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 de 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.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.8o.C.26 K. Amparo directo 564/98.-Josefina Gutiérrez viuda de Chong y Dora Iliana Chong Gutiérrez.-30 de junio de 1998.-Unanimidad de votos.-Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo.-Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo IX, Abril de

Por cuanto a las **documentales públicas** consistentes en **certificado de inscripción** (*visible a folio 6-19*) expedido por el Subregistrator Público de la Propiedad y del Comercio de ésta ciudad, así como **acta de levantamiento** (*obstante a foja 21 de actuaciones*), expedida por el Departamento de Cartografía de Catastro Municipal y **constancia descriptiva** (*visible a folio 20*) expedida por la Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario de Catastro Municipal; **no le favorecen a la enjuiciante**, al no contraerse ninguna de ellas a la causa generadora de la posesión, ya que solo se acredita el nombre de la persona que aparece como propietaria del predio en lid ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, así como la ubicación del fondo litigioso, medidas y colindancias del mismo.

Relativo a la **confesión ficta**, en que incurrió la parte demandada al no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra, dentro del término legal que se le concedió para tal efecto, la cual no obstante ser una confesión, de acuerdo al artículo **267** de la Codificación en consulta, ésta constituye una mera presunción, sin implicar la aceptación de las pretensiones reclamadas por la parte actora, la cual para que pueda ser considerada como prueba plena, **deberá ser concatenada con otros medios que la favorezcan**, dado que aún cuando a la confesión derivada de la falta de contestación, no se le debe negar valor probatorio, también es cierto que no se puede reconocer que sea bastante por sí sola para justificar la acción ejercitada.

La **instrumental de actuaciones y la presunción legal y humana**, corren la misma suerte de los anteriores medios probatorios al no inferirse de las constancias obrantes en autos

la causa generadora en estudio.

En razón de lo anteriormente expuesto, no obstante que los testigos afirmaran saber que la accionante se encuentra en posesión del inmueble litigioso desde el veinte de julio de mil novecientos ochenta y cinco, al no haberse acreditado de manera fehaciente **la causa generadora de la posesión de la actora**, es que se impone a resolver la **improcedencia de la acción de prescripción** intentada en el presente juicio y en consecuencia, se deberá **absolver a la parte demandada**, de las prestaciones que le fueron reclamadas. Sirve de apoyo a lo anterior, las siguientes tesis que a la letra rezan:

**USUCAPIÓN. CASO EN QUE NO PROCEDE ESA ACCIÓN.** Para que se declare probada la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester que la parte promovente acredite los siguientes elementos: a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y, b) Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica, continua y por diez años si es de buena fe o veinte si es de mala fe; de ahí que si sólo se justifica el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, no así el segundo de los elementos, ya sea porque la posesión no cumplió con alguna de las cualidades exigidas legalmente, o bien, con ninguna, la acción intentada no puede prosperar.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. VI.2o.C.315 C. Amparo directo 491/2002. Isabel Pérez García. 13 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XVII, Mayo de 2003. Pág. 1287. Tesis Aislada.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DEBE PROBARSE EN EL JUICIO.** En el juicio sobre prescripción adquisitiva no basta con que el actor revele la causa que generó su posesión, ni que se considere asimismo propietario, sino que debe justificar además la existencia de aquella causa con prueba directa, pues si no lo hace, tampoco se está en condiciones de determinar si su posesión es de buena o mala fe y en qué momentos empezó y se

consumó la usucapión.

No. Registro: 224,038. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. VII, Enero de 1991. Tesis: Página: 357

No siendo necesario entrar al estudio de los demás elementos de la acción intentada en virtud de que nada cambiaría el sentido de éste fallo.

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 seguida en este juicio en el cual la parte actora no probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada.

**SEGUNDO.** Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas en ésta instancia, en mérito de los razonamientos expuestos en el cuerpo del presente fallo.

**TERCERO.** Por cuanto hace a la demandada [REDACTED], publíquense los puntos resolutivos de ésta resolución mediante **edictos**, los cuales deberán publicarse por dos veces de tres en tres días en uno de los periódicos de mayor circulación a elección de la parte interesada, atento a lo establecido por el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles.

**CUARTO. -NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-**

Así definitivamente juzgando lo sentencio y firma electrónicamente **C. JUEZ SEXTO DE LO CIVIL, LIC. GIANNA**

**MARITZA ADAME ALBA**, ante su Secretario de Acuerdos **LIC. PEDROMAR MEDINA RUIZ**, 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.

GMAA/pmr

En el número **14909** del Boletín Judicial de fecha **12 diciembre 2024** se hizo la publicación de Ley. CONSTE.