

EXPEDIENTE NÚMERO 611/2021

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.

VISTOS, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente 611/2021 relativo al juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED] también conocida como [REDACTED], y [REDACTED]

RESULTANDO

1.- Por escrito presentado en fecha diecinueve de mayo del dos mil veintiuno, ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia Civil de este Partido Judicial, y turnado a éste Juzgado, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED] y [REDACTED] también conocida como [REDACTED] por las siguientes prestaciones:

A). - Que, mediante resolución definitiva se declare que la suscrita me he convertido en la propietaria de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con [REDACTED], y con una superficie real y documental de [REDACTED].

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
					Y	X	
1	2	S 41°31'58.37" E	32.470	1	3,593,881.7763	498,074.2007	
2	3	S 50°23'37.84" W	17.089	3	3,593,857.4700	498,095.7300	LOTE 8 F-A
3	4	N 38°04'12.13" W	31.503	4	3,593,846.5756	498,082.5638	LOTE 15
4	1	N 46°46'04.41" E	15.183	1	3,593,871.3765	498,063.1384	LOTE 7
					3,593,881.7763	498,074.2007	AV. LEANDRO VALLE

SUPERFICIE = [REDACTED]

B).- La cancelación parcial de la [REDACTED] [REDACTED], bajo la cual se encuentra inscrito un predio mayor materia de este litigio a nombre de la parte demandada a los señores [REDACTED] y [REDACTED]

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 publicables y no publicables 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 Poder Judicial de Baja California.

■■■■ también conocida como ■■■■; tal y como se acredita con el certificado de inscripción correspondiente; expedido por el C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, de esta Municipalidad.

C). – La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad; que se haga de la sentencia definitiva que me declare propietaria por prescripción del bien inmueble.

Fundo su demanda en relación a los hechos y preceptos legales que estimo aplicables y acompaño los documentos base de su acción.

2.- Admitida la demanda en la forma y vía propuesta, se ordenó emplazar a las partes demandadas, lo cual se efectuó en términos de ley, mediante la publicación de **edictos** 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 le tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrieron, ordenándose que las subsecuentes notificaciones le surtieran efecto por medio de Boletín Judicial, teniéndoseles por presuntivamente confesos de los hechos que como propios se le 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 las diversas audiencias de conciliación, pruebas y alegatos que antecede, en la que una vez concluidas las fases probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva;

CONSIDERANDO

I.- 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.”

II.- La parte actora manifiestan sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que en fecha quince de mayo de mil novecientos noventa y seis, celebros un contrato verbal de cesión de derechos, por la cantidad de diez mil dólares, los cuales fueron cubiertos a través de una permuta con la señora [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED], que cuenta con una superficie total de [REDACTED].

Manifiesta que en fecha quince de mayo de mil novecientos noventa y seis, tomo posesión material y jurídica del inmueble en cuestión en forma pacífica, publica, continua y de buena fe, lo que es suficiente para que se decrete procedente la acción que intenta.

Finalmente manifiesta, bajo protesta de decir verdad que desconoce la existencia de propietario distinto a la parte demandada en el presente juicio.

III.- La suscrita Juzgadora es **competente** para conocer éste litigio en observancia al precepto **157 fracción III** del Enjuiciamiento Civil, toda vez, que el bien litigioso se localiza en ésta jurisdicción.

Por lo que, respecta a la **vía ordinaria civil**, es procedente, dado que la cuestión debatida **-usucapión de buena fe-** 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 es persona física, que comparece a juicio por su propio derecho, y por lo que las partes demandadas [REDACTED]

y [REDACTED]

██████████ también conocida como ██████████ son personas físicas, que se abstuvieron de salir a pleito en defensa de sus intereses, por lo que la capacidad de los litigantes no fue objeto de controversia.

IV.- Establecido lo anterior, se emerge al estudio de la **acción de prescripción** en cuanto a las cualidades y condiciones de la misma, y así, tenemos que el Código Civil del Estado de Baja California, norma en sus dispositivos **1138** y **1139 fracción III** lo siguiente: *“La posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública.”* y, *“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 los artículos **797** y **1163** de la misma Codificación señalan 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”,* y *“El tiempo de la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento...”*

En las referidas condiciones, tenemos que los demandantes ofrecieron como probanzas de su intención, la documental pública consistente en **certificado de inscripción** expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de ésta municipalidad *-obrante a fojas 06 a 15-*, del cual se advierte que el inmueble identificado como ██████████, con ██████████, y con una superficie real y documental de ██████████; se encuentra inscrito bajo ██████████, a nombre de los demandados ██████████; 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 del mismo, ello en cumplimiento a lo dispuesto por el dispositivo 1143 del Código Civil.

Así mismo, la documental privada consistente en **LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO** elaborado por el Ingeniero, perito de nombre ING. ARISTEO AGUILAR HERRERA de Cartografía de la Dirección de Catastro, del cual se advierte que el inmueble identificado con [REDACTED], se encuentra registrada a nombre de la C. [REDACTED] que ampara el levantamiento topográfico, [REDACTED], con [REDACTED], y con una superficie real y documental de [REDACTED]. El cual se encuentra inscrito ante la oficina del registro público de la propiedad y de comercio, inscrito bajo: [REDACTED], con las medidas y colindancias que en el presente documento se describen:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
					Y	X	
				1	3,593,881.7763	498,074.2007	
1	2	S 41°31'58.37" E	32.470	2	3,593,857.4700	498,095.7300	LOTE 8 F-A
2	3	S 50°23'37.84" W	17.089	3	3,593,846.5756	498,082.5638	LOTE 15
3	4	N 38°04'12.13" W	31.503	4	3,593,871.3765	498,063.1384	LOTE 7
4	1	N 46°46'04.41" E	15.183	1	3,593,881.7763	498,074.2007	AV. LEANDRO VALLE
SUPERFICIE =					[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 y 405 del Código Adjetivo Civil en vigor para el Estado.

V.- Establecido lo anterior, se procede al análisis del **primer elemento de la acción ejercitada**, relativo a que la parte actora acredite la posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietaria, debiendo revelar el origen de su posesión y demostrar el hecho en que se funda.

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 ése sentido y al ser la posesión de la enjuiciante de **buena fe**, para poder acreditar la misma, ofreció la **prueba testimonial** a cargo de los de nombres [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha treinta de mayo de dos mil veinticuatro, a la cual se le concede eficacia y valor probatorio suficiente de conformidad con lo dispuesto en el artículo **413** del Código de Procedimientos Civiles, debido a que los testigos fueron congruentes y uniformes al rendir sus declaraciones, además de que dieron razón fundada de su dicho, ya que expusieron por separado conocer a la sujeto pretensor, así como el inmueble a prescribir, igualmente, señalaron tener conocimiento de los hechos por haber estado presente cuando la actora tomó posesión del lote de terreno controvertido, quedando demostrado que la posesión de la demandante es de **buena fe**.

De igual manera, se patentiza que la activo procesal, posee el bien raíz en contienda en **calidad de propietario**, es decir, como dueño, al efectuar actos que la ostentan como tal, aunado, a que ha quedado manifiesto que inició su posesión en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada (arrendamiento, comodato, usufructo, depósito, etcétera), si tomamos en cuenta que no son objeto de prescripción adquisitiva los bienes que se poseen a nombre ajeno, porque se poseen en virtud de un título que obliga a devolverlos a aquél de quien los recibieron y aquí la accionante entró a poseer el predio litigioso a fin de apropiarse de ellos, sin el consentimiento de su

dueño, procediendo a realizarle diversas mejoras.

Así también con la testimonial ofrecida quedan acreditadas las cualidades de la posesión de la actora, es decir, de manera **pública, pacífica y continua**, mismas que son necesarias para reunir la condición del tiempo necesarios para tener derecho a prescribir el predio poseído, de acuerdo a lo previsto por el numeral **1138** del Código Civil de Baja California. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia y tesis que literalmente apuntan:

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.

No. Registro: 199,538. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: V, Enero de 1997. Tesis: XX. J/40. Página: 333.

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.

No. Registro: 210,041. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia.

Robustece lo anterior la **doble confesión ficta** de la pasivo procesal que se produjo al no haber dado contestación a la demanda, así como de la resultante de prueba confesional a su cargo, desahogada en la audiencia de fecha treinta de mayo de dos mil veinticuatro, al haber sido declarado confeso en atención a su incomparecencia sin causa justificada, confesional a la que se le concede valor probatorio, en términos de los numerales **396** y **400** de la Ley Adjetiva Civil.

En virtud de lo antes expuesto y concatenadas que fueron las probanzas ofrecidas por la enjuiciante, es determinante que ésta acredite la causa generadora de la posesión y probó los elementos de su acción, por lo tanto, resulta oportuno declarar que ha operado a su favor la prescripción positiva de buena fe, respecto del predio objeto de la litis y por ello se ha convertido en propietaria del mismo. Sirve de

base a lo anterior la siguiente tesis que expone:

USUCAPIÓN. AUN TRATÁNDOSE DE UNA POSESIÓN DE MALA FE, RESULTA IMPRESCINDIBLE REVELAR EL HECHO O EL ACTO JURÍDICO POR VIRTUD DEL CUAL SE OBTUVO TAL POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Conforme a los requisitos que deben satisfacerse para la procedencia de la acción de usucapión, tratándose de la posesión de mala fe, ésta debe ser invocada así en la demanda respectiva, en la que ineludiblemente deberá señalarse la causa generadora de la posesión aducida, esto es, el hecho o el acto jurídico por virtud del cual se obtuvo tal posesión de un bien, para que el juzgador se encuentre en aptitud legal de ponderar si la misma se ejerce en concepto de dueño, por constituir esto un requisito sine qua non para lograr su procedencia; ello, además, en observancia a lo dispuesto por el artículo 2.108, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en cuanto estatuye la obligación de precisarse los hechos en que se funde la demanda, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. II.2o.C.506 C Amparo directo 393/2006. Antonio Lovera Cerón, su sucesión. 6 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXIV, Julio de 2006. Pág. 1400. Tesis Aislada.

En la inteligencia de que deberán prevalecer los gravámenes y/o anotaciones marginales que pesan sobre el inmueble a prescribir, conforme a lo dispuesto en el artículo 2761 del Código Civil.

COSTAS. No estando el caso en estudio comprendido dentro de lo dispuesto por el numeral **141** de la Codificación Procesal en consulta, no se hace especial condenación en costas.

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;

R E S U E L V E

PRIMERO. Ha sido procedente la vía ordinaria civil que se ejerció en el presente juicio, en el que la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción y la parte demandada no opuso defensa alguna, al no haber comparecido a juicio.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora [REDACTED] en

virtud de haber operado a su favor la prescripción positiva, la cual se consumó a partir del día **quince de mayo de mil novecientos noventa y seis**, se ha convertido en propietaria del inmueble identificado como [REDACTED], con [REDACTED], y con una superficie real y documental de [REDACTED], contando el predio en lid con las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO								
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS	
EST	PV				Y	X		
1	2	S 41°31'58.37" E	32.470	1	3,593,881.7763	498,074.2007		
2	3	S 50°23'37.84" W	17.089	2	3,593,857.4700	498,095.7300	LOTE 8 F-A	
3	4	N 38°04'12.13" W	31.503	3	3,593,846.5756	498,082.5638	LOTE 15	
4	1	N 46°46'04.41" E	15.183	4	3,593,871.3765	498,063.1384	LOTE 7	
					1	3,593,881.7763	498,074.2007	AV. LEANDRO VALLE
					SUPERFICIE = [REDACTED]			

TERCERO. Sirve de título de propiedad a la parte actora ésta resolución, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta ciudad, previa **cancelación parcial** de la [REDACTED], que obra inscrita ante dicha dependencia, a nombre de [REDACTED] autores de la prescripción demandada en el presente juicio y se abra una nueva partida a favor de la parte actora.

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

QUINTO. Por cuanto hace a los codemandos [REDACTED] publíquese los puntos resolutivos de esta 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.

SEXTO. No se hace especial condenación en costas al no encuadrar en los supuestos previstos por el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles.

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 75 BIS B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio para efectos de hacerle saber que en el presente juicio [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del bien inmueble identificado en el resolutive segundo del presente fallo definitivo.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S Í, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la **JUEZ SEXTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, LICENCIADA GIANNA MARITZA ADAME ALBA,** ante su **SECRETARIO DE ACUERDOS, LICENCIADO PEDROMAR MEDINA RUIZ,** que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y 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

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