

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTISIETE DE MAYO DEL
AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

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

RESULTANDO

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

- a) Que por **SENTENCIA JUDICIAL, SE DECLARE** que, ha operado en mi favor la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** del bien inmueble identificado en forma económica, como [REDACTED], inmerso en el predio mayor identificado como [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California. Con las medidas y colindancias contenidas en el acta de levantamiento topográfico que se adjunta a esta demanda y que en este apartado se reproducen.
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- b) Se ordene la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la inscripción del bien inmueble en mención, a nombre de la parte demandada e inscrito con el folio real [REDACTED], en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad.
- c) Se ordene la inscripción de la resolución definitiva que se dicte dentro del presente Juicio, en el Libro de Gobierno del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que a la suscrita demandante le sirva de **TÍTULO DE PROPIEDAD**.

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho

que estimó aplicables y acompañó los documentos base de su acción.

Admitida la demanda en la forma y vía propuesta mediante proveído de fecha catorce de diciembre de dos mil veintitrés se ordenó emplazar al demandado [REDACTED] para que dentro del término de Ley produjera su contestación a la demanda, a la cual, el demandado [REDACTED] se allanó, en el entendido que el curso respectivo fue ratificado ante la presencia judicial en fecha treinta de abril de dos mil veinticuatro, por lo que en auto que antecede, de fecha nueve de mayo de dos mil veinticuatro 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.”*

La accionante manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que el día [REDACTED] celebró contrato privado de compraventa con el demandado [REDACTED], respecto del inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] de esta Ciudad, con una superficie de [REDACTED] [REDACTED] metros cuadrados.

Que a la fecha de celebración del acto jurídico antes aludido, el demandado le hizo entrega física y jurídica a la accionante del inmueble en lid, siendo que desde tal día comenzó a detentar su

posesión, haciéndose cargo del mismo, limpiándolo y cercándolo.

Que su posesión desde entonces a la actualidad ha sido en concepto de propietaria, de forma pacífica, pública, continua y de buena fe.

Finalmente, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que desconoce la existencia de diverso propietario además de su causante, quien está inscrito como dueño ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo [REDACTED].

El que resuelve es competente para conocer este litigio en observancia al artículo **157**, fracción **III**, del Código Adjetivo Civil, toda vez que se promueve una acción real sobre bien inmueble cuyo domicilio se localiza dentro de esta jurisdicción.

Por lo que hace a la vía **ordinaria civil**, ésta resulta procedente toda vez que la acción de usucapión no forma parte de las listadas por el numeral **424** del Enjuiciamiento Civil, en atención a lo dispuesto por el diverso artículo **425** del mismo Ordenamiento.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, la parte actora y el demandado son persona físicas que comparecieron a juicio por su propio derecho, de tal suerte que el demandado **se allanó a todas las prestaciones del accionante**, por lo que la capacidad de los litigantes no fue objeto de controversia.

Ahora, 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 propietaria y por un tiempo mínimo de cinco años.

En tales condiciones, el accionante para probar los hechos constitutivos de su acción exhibió la documental pública consistente en **certificado de inscripción** expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, *visible a fojas 7 y 8 de actuaciones*, en el que se hace constar que el inmueble que pretende usucapir se encuentra inscrito ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio a nombre del demandado [REDACTED], el cual se identifica como [REDACTED]

[REDACTED]. Documental que por ser de ésa naturaleza y al no haber sido objetada por la parte reo, tienen valor probatorio pleno conforme al artículo **405** del Código de Procedimientos Civiles; 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 de los mismos, ello en cumplimiento a lo dispuesto por el dispositivo **1143** del Código Civil.

Ahora bien, por lo que hace a la identificación del terreno a usucapir, *obra a folio 11 de actuaciones* un **levantamiento topográfico**

elaborado por el Ingeniero [REDACTED], del cual se advierte que el inmueble identificado como [REDACTED]

cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUION POLIGONO FISICO							
RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT	ANG. INT.	Y	X	COLINDANTE
S 87°55'05.28" E	19.22	92°4'54.72"	1	91'31'15.50"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
S 03°14'58.03" W	9.00	183°14'58.03"	2	88'49'56.69"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
N 87°54'51.34" W	19.28	272°5'8.66"	3	91'9'49.37"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
N 03°36'10.22" E	9.00	03°36'10.22"	4	88'28'58.44"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
***** SUPERFICIE =					[REDACTED]	m2	

Por otra parte exhibe una **constancia de datos** expedida por la **Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario de Catastro Municipal**, visible a foja 9 de actuaciones, respecto del predio en lid, en la que se hace constar:

“Que el predio identificado como fracción 10-A del lote 3, manzana 3, con superficie de [REDACTED] m2, ubicado en la colonia [REDACTED], dentro de este municipio de Tijuana. Dicho inmueble se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo [REDACTED]. A nombre de [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, 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 la usucapista, quien expuso haber comenzado a poseer el predio en contienda desde el día [REDACTED] por virtud de un **contrato privado de compraventa**, celebrado con [REDACTED], en su carácter de vendedor, cuyo objeto fue precisamente la fracción de terreno en litigio, lo cual quedó debidamente acreditado con la documental privada que adjuntó a su escrito inicial de demanda, *visible a fojas 13 y 14 de actuaciones*, y la confesión expresa vertida por el demandado [REDACTED], en su contestación de demanda misma que fue ratificada ante la presencia judicial en la forma y términos, 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 invoca la parte actora como causa de su posesión, y que su posesión no es precaria o derivada.

El allanamiento de la demanda tiene el valor probatorio pleno a que se refieren los **artículos 400** y **402** del Enjuiciamiento Civil. Al efecto es aplicable la siguiente tesis:

USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y SUS DEMÁS ATRIBUTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). *En el ejercicio de la acción de usucapión, el demandado al producir su contestación a la demanda puede allanarse a todas y cada una de las prestaciones reclamadas e incluso aceptar en su totalidad los hechos en que se sustente tal acción, máxime si reconoce ser cierto que el inmueble que el enjuiciante pretende prescribir adquisitivamente se encuentra inscrito a nombre de dicho demandado en el Registro Público de la Propiedad; que entre aquél y éste existió el acto jurídico de compraventa en orden con la fracción del inmueble en litigio, y asimismo, la fecha de celebración del contrato, igual que el acto de entrega real y material de la posesión, es decir, que le fue transmitido el dominio de ese predio, todo lo cual incuestionablemente revela la intención evidente del enjuiciado y la aceptación de que el accionante ha poseído el inmueble desde la fecha del referido contrato de compraventa, con los atributos inherentes a que ese hecho sea público, pacífico, continuo, ininterrumpido y de buena fe. Consecuentemente, atento a tal confesión judicial expresa de la parte demandada, derivada del allanamiento, debidamente ratificado, deviene indiscutible y patente que el promovente ya no está obligado a rendir más pruebas para justificar la posesión del inmueble para que proceda dicha usucapión en los términos a que se refieren los artículos 801 y 932 del Código Civil para el Estado de México, en relación con el 620 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa.*

No. Registro: 190,437. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIII, Enero de 2001. Tesis: II.2o.C.258 C. Página: 1810.

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 la accionante a la fecha cumple con la condición del tiempo exigido por la ley (cinco años) para el caso de adquirirlo de buena fe, y como consecuencia de ello deberá declararse que es propietaria 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 usucapción; 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

Es de concluirse que [REDACTED] prueba su acción y por lo tanto se declara que ha operado la prescripción positiva a su favor respecto del predio litigioso a partir del día [REDACTED], y por ello se ha convertido en propietaria del mismo, por lo que una vez

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.

que cause ejecutoria esta sentencia cúmplase con lo dispuesto por los preceptos **1144** y **2867** del Código Sustantivo Civil.

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 [REDACTED] acreditó los elementos constitutivos de su acción, y el demandado [REDACTED] confesó los hechos contenidos en el escrito inicial de demanda.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora [REDACTED] en virtud de haber operado en su favor la prescripción positiva, la cual se consumó a partir del día [REDACTED], se ha convertido en propietario del inmueble identificado como: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT	ANG. INT.	Y	X	COLINDANTE
S 87°55'05.28" E	19.22	92°4'54.72"	1	91°31'15.50"	[REDACTED]	[REDACTED]	
S 03°14'58.03" W	9.00	183°14'58.03"	2	88°49'56.69"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
N 87°54'51.34" W	19.28	272°5'8.66"	3	91°9'49.37"	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
N 03°36'10.22" E	9.00	03°36'10.22"	4	88°28'58.44"	[REDACTED]	[REDACTED]	

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 parcial de la inscripción número [REDACTED]**

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 resolutive anterior.

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente la **JUEZ TERCERO CIVIL POR MINISTERIO DE LEY, REBECA YAÑEZ DURAN**, ante su **Secretaria de Acuerdos, PAULINA MARTINEZ CASTRO**, 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 **14,776** del Boletín Judicial de fecha **3 DE JUNIO DE 2024** se publicó la **Sentencia Definitiva** que antecede.- Conste.