

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A SIETE DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO.

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

RESULTANDO

Que por escrito de fecha catorce de diciembre del dos mil veintitrés, presentado ante Oficialía de Partes Común y turnado a este H. Juzgado, compareció [REDACTED] demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A) Se declare por sentencia judicial que me he convertido en propietario, por haber operado a mi favor la prescripción positiva de una [REDACTED] metros cuadrados.

B) La cancelación parcial de la partida número [REDACTED], correspondiente al [REDACTED] metros cuadrados. Mismo que se encuentra inscrito a nombre del señor [REDACTED], lo cual acredito con el certificado de inscripción expedido el día [REDACTED] por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.

C) La inscripción de la sentencia que se dicte en el presente juicio, ante la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio e esta ciudad, para que me sirva la misma como título de propiedad.

Admitida la instancia mediante proveído de fecha diez de enero del dos mil veinticuatro, se ordenó emplazar a la sucesión demandada para que dentro del término de Ley produjera su contestación, quien se **allanó** a la misma por conducto de su albacea, en el entendido que el ocurso respectivo fue ratificado ante la presencia judicial, en tal efecto, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual 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”*.

El actor manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que el veintiuno de diciembre del dos mil celebró contrato de donación con la señora [REDACTED] en su carácter de albacea de la [REDACTED], con el consentimiento de la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED].

Que el bien inmueble materia del presente juicio se encuentra dentro de un predio mayor de mayor superficie identificado como [REDACTED] [REDACTED], con una superficie documental de 856.80 metros cuadrados inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, [REDACTED] [REDACTED], a nombre de [REDACTED].

Que desde que entró en posesión del inmueble en lid lo estuvo poseyendo en carácter de propietario, de buena fe, de forma pública, pacífica y continúa.

Finalmente refiere que al considerar que ha transcurrido el

tiempo señalado por la ley, así como por las mejoras constantes realizadas al inmueble, es que promueve el presente juicio a fin de que se decrete a su favor la prescripción positiva.

El suscrito Juzgador 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 un 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**, ésta se encuentra debidamente acreditada, considerando que la parte actora comparece por su propio derecho, y la sucesión demandada comparece a juicio por conducto de su albacea, tal y como se desprende de las copias certificadas –visibles a fojas 33 y 42- sin que haya sido objeto de controversia la capacidad de alguno de ellos.

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, en sus preceptos **1138** y **1139**, establece 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*. 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.

En tales condiciones, la accionante para probar los hechos constitutivos de su acción exhibió la documental pública consistente en **certificado de inscripción** expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad –ver folios 8 a 10- en el que se hace constar que el inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED] cuadrados, se encuentra inscrito ante dicha dependencia bajo [REDACTED] [REDACTED], a nombre de [REDACTED] [REDACTED], documental que por ser de ésa naturaleza y al no haber sido objetada por la parte reo, tiene 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 del mismo, ello en cumplimiento a lo dispuesto por el dispositivo **1143** del Código Civil.

Ahora bien y por lo que hace a la identidad de la fracción de terreno a usucapir, obra a folio 11 de actuaciones, un **acta de levantamiento** expedida por la Dirección de Catastro, elaborado por la Arquitecta Luz Liliana Covarrubias Talamantes, del que se advierte que el [REDACTED] [REDACTED] metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN FRACCIÓN 5							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	[REDACTED]	[REDACTED]	
1	2	S 08°16'33.58" E	10.31	2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	3	S 81°48'08.27" W	15.35	3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	4	S 08°30'19.76" E	3.99	4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	5	S 81°43'26.42" W	14.67	5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
5	6	N 08°16'33.58" W	14.10	6	[REDACTED]	[REDACTED]	***** * [REDACTED]
6	1	N 81°23'02.60" E	30.00	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
SUPERFICIE = [REDACTED] M2							

Así mismo, exhibe una **constancia** expedida por la Dirección de Catastro Municipal –ver foja 12- respecto del bien inmueble en lid, en el cual se hace constar que el [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 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.

██████████ de esta ciudad, documentalmente es conocido como ██████████ ██████████, asimismo, se hace constar que el predio de referencia, se encuentra comprendido dentro del predio mayor identificado como ██████████ ██████████ ██████████ ██████████.

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.

Ahora bien, en relación al primer elemento de la acción de prescripción, relativo a que la posesión apta para prescribir debe ser en concepto de **propietario**; tenemos que la activa procesal señala como **causa generadora** de su posesión la celebración de un **contrato privado de donación** de fecha **veintiuno de diciembre del dos mil**, con la señora ██████████, en su carácter de albacea de la ██████████, con el consentimiento de la señora ██████████ ██████████ ██████████, lo cual quedó debidamente acreditado con la documental privada que adjuntó a su escrito inicial de demanda *-visible a foja 8 a 11 de actuaciones-* a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo **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.

Lo que además quedó robustecido con la **confesión expresa** vertida por la demandada ██████████, por conducto de su albacea, en su contestación de demanda, que ratificó ante la presencia judicial en la forma y términos apuntados, y con la que además este Tribunal considera demostrados los diversos elementos constitutivos de la acción ejercitada. 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.

Así también, el activo procesal manifiesta que desde que adquirió la posesión del inmueble en cuestión (veintiuno de diciembre del dos mil), **lo ha poseído en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietario**, hecho que se acredita en razón de que el enjuiciado se allanó a la demanda, confesando como ciertos todos y cada uno de los hechos materia de este juicio.

Por lo que es de concluirse que **la actora prueba su acción** y por lo tanto se declara que ha operado la prescripción positiva a su favor respecto del predio litigioso y por ello se ha convertido en propietario del mismo, por lo que una vez 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.- La actora probó los hechos constitutivos de su acción y la parte demandada confesó los hechos contenidos en el escrito inicial de demanda.

SEGUNDO.- Se declara que el actor [REDACTED] en virtud de haber operado la **prescripción positiva** a su favor, la cual se consumó a partir del día veintiuno de diciembre del dos mil cinco, se ha convertido en propietario del inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED] metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias (según se desprende del levantamiento topográfico que obra en autos):

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN FRACCIÓN 5							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	[REDACTED]	[REDACTED]	
1	2	S 08°16'33.58" E	10.31	2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	3	S 81°48'08.27" W	15.35	3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	4	S 08°30'19.76" E	3.99	4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	5	S 81°43'26.42" W	14.67	5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
5	6	N 08°16'33.58" W	14.10	6	[REDACTED]	[REDACTED]	***** * **
6	1	N 81°23'02.60" E	30.00	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
				SUPERFICIE = [REDACTED] M2			

TERCERO.- Sirve de título de propiedad a la parte actora esta sentencia, la cual deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, previa **cancelación parcial** de la [REDACTED]

CUARTO.- Ejecutoriada que sea esta resolución, remítase copia certificada de la misma mediante oficio al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, para los efectos del resolutivo anterior.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando, lo sentenció y firma

electrónicamente el **JUEZ TERCERO CIVIL, ALFONSO FONSECA VIZCAINO**, ante su Secretaria de Acuerdos, **LICENCIADA REBECA YAÑEZ DURAN**, 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/vea

En el número 14764 del Boletín Judicial de fecha 16 DE MAYO 2024 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.-

APARTADO DE NOTIFICACIONES

A la parte actora [REDACTED] en el domicilio ubicado en:

[REDACTED]
[REDACTED].

A la parte demandada [REDACTED] se le deberá notificar en el Boletín Judicial.