

Ensenada, Baja California, a once de marzo de dos mil veinticinco.

“**V I S T O S**”, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **00053/2025 B** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

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

I. Que por escrito presentado el [REDACTED], ante Oficialía de partes común y radicado en este Juzgado compareció por su propio derecho [REDACTED], demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED], por las siguientes prestaciones;

A).- La declaración judicial que declare que por prescripción positiva me he convertido en propietaria del bien inmueble identificado como [REDACTED] de la [REDACTED] 1 el cual cuenta con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, de la parcela [REDACTED] de la colonia [REDACTED] ( [REDACTED] ) propiedad de la [REDACTED], la cual cuenta con una superficie mayor de [REDACTED] hectáreas.

B).- La cancelación de la inscripción principal de propiedad que aparece inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, a nombre de la codemandada [REDACTED], bajo partida numero [REDACTED] de sección civil de fecha [REDACTED], con antecedentes: partida [REDACTED] sección civil acto oficio rectificatorio fecha de inscripción [REDACTED], partida [REDACTED] sección civil tomo [REDACTED] traslativo de dominio fecha de inscripción [REDACTED], partida [REDACTED] sección civil acto convenio modificatorio de contrato de [REDACTED] fecha de inscripción [REDACTED], con folio real [REDACTED].

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

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables.

II. Admitida la instancia en la vía y forma propuestas se ordenó emplazar a la pasiva procesal para que dentro del término de Ley produjera su contestación, compareciendo [REDACTED], por conducto de su presidente y apoderado legal [REDACTED], a confesar la demanda en todos sus términos mediante escrito presentado en fecha diecinueve de febrero de dos mil veinticinco y allanándose a las pretensiones de la parte actora, lo cual fue ratificado el día veinticinco de febrero de dos mil veinticinco, por lo que, en auto que antecede se citó a las partes para oír sentencia que hoy se dicta al tenor de los siguientes,

## C O N S I D E R A N D O S

I. De acuerdo con lo previsto por los artículos **81** y **277** del Código Procedimientos Civiles en vigor 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. El actor debe acreditar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones”*.

II. La parte actora manifiesta substancialmente como hechos fundatorios de su acción que el día [REDACTED], entró a poseer con el ánimo de apropiarse del bien inmueble que se identifica como [REDACTED] con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, de la [REDACTED] 1, dentro de la parcela [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de la colonia [REDACTED] ([REDACTED]) propiedad de la [REDACTED], la cual cuenta con una superficie mayor de [REDACTED] hectáreas.

Aduce que desde que entró a poseer el inmueble de referencia, es decir, desde el [REDACTED], hasta la presente demanda, lo ha poseído en concepto de dueño en forma pública, pacífica, continua, de mala fe.

Finalmente, manifiesta bajo protesta de decir verdad que desde que ostenta la posesión del bien, no existe ni existió ningún otro propietaria.

**III. La suscrita 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**, queda satisfecha al haber comparecido la parte actora en lo personal, como mayor de edad, en ejercicio de sus derechos, y en cuanto a la demandada, ésta compareció por conducto de su apoderado y representante legal (██████████), personalidad que acreditó con la copia cotejada de la escritura pública ██████████, volumen ██████████ de fecha ██████████, pasada ante la fe del Notario Público ██████████, relacionada con la escritura pública ██████████, volumen ██████████, de fecha ██████████, de la fe del Notario Público ██████████, por lo que, la capacidad procesal de las partes no fue materia de la Litis, según lo dispuesto por los artículos **1** del Código Adjetivo Civil y **1143** del Código Sustantivo Civil.

**IV.-** 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: ...III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública;...*” Artículo **797**” [...] *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 que **el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario**, y esta calidad sólo puede ser calificada si se invoca **la causa generadora de la posesión**, dado que si no se expone ni se acredita, la Juzgadora está imposibilitada 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 numeral **817** del ordenamiento en cita, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en **concepto de dueño** de la cosa poseída puede producir la prescripción.

En ese sentido es necesario que cuando se promueva un juicio de usucapión el actor debe **revelar la causa generadora de la posesión**, esto es, el hecho o acto que la generó, 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 la Juzgadora este en aptitud de determinar la calidad de la posesión, originaria o derivada, así como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe.

A efecto de acreditar lo anterior, la actora exhibió **la documental pública** consistente en un certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad en fecha siete de enero de dos mil veinticinco, de donde se desprende que el inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de la colonia [REDACTED] ([REDACTED]) en el municipio de Ensenada, Baja California, con una superficie de [REDACTED] hectáreas se encuentra inscrita bajo transmisión de propiedad en ejecución de [REDACTED] bajo partida número [REDACTED], sección civil, de fecha [REDACTED], folio real [REDACTED], con las medidas y colindancias que indica, a nombre de [REDACTED].

Consecuentemente, se le tiene dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **1143** del Código Sustantivo Civil, que norma

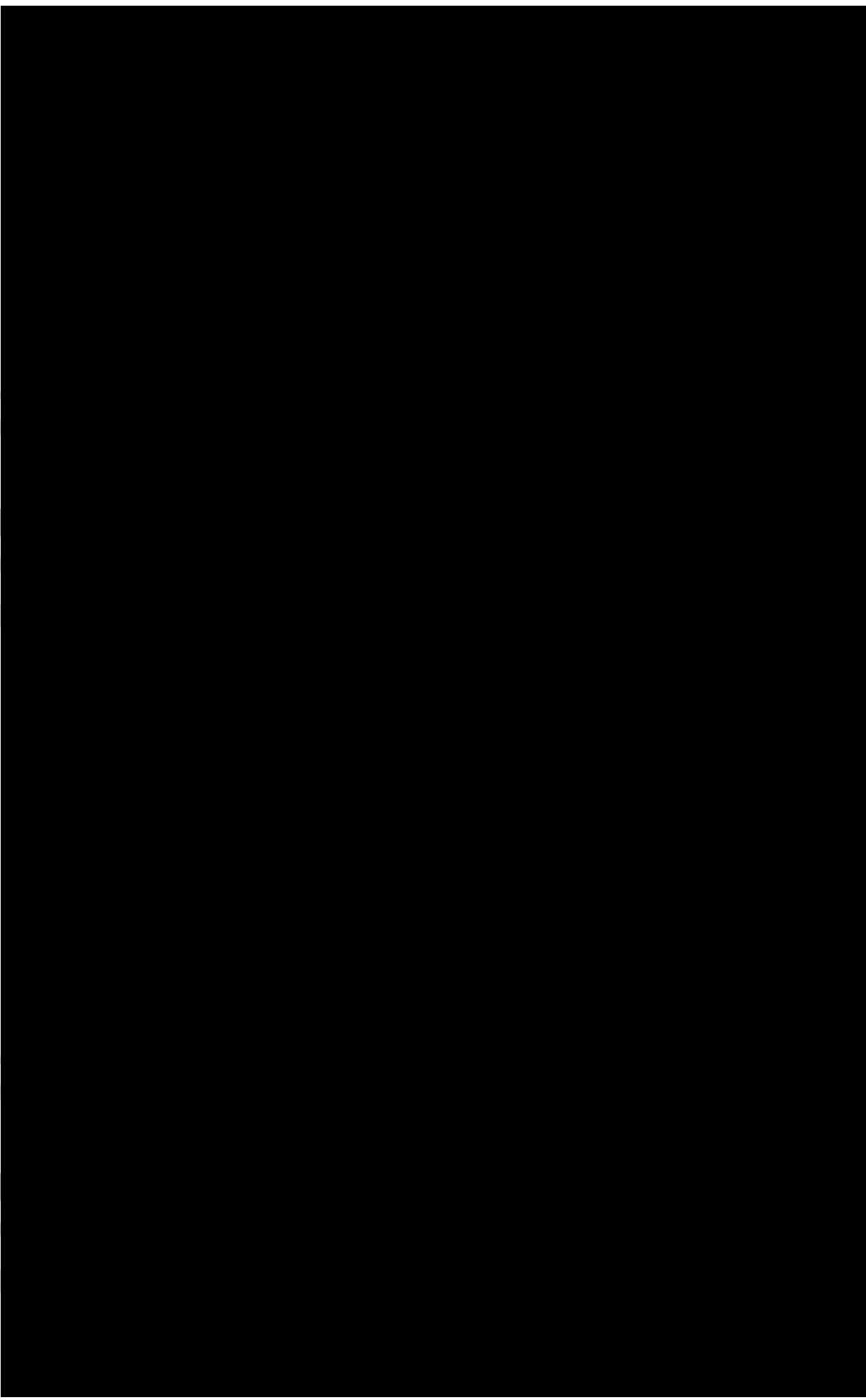
que quien ha poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones que marca la Ley, para adquirirlos por prescripción, *puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público*, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

V. Ahora bien, por lo que hace a la **identificación del predio a usucapir**, la parte actora exhibió para tales efectos, las documentales privadas relativas al deslinde elaborado por el Ingeniero [REDACTED] [REDACTED], respecto del [REDACTED] con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, dentro de la [REDACTED] 1, dentro de la parcela [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de la colonia [REDACTED] ([REDACTED]) propiedad de la [REDACTED] [REDACTED], la cual cuenta con el siguiente cuadro de construcción:

**Predio a prescribir:**

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 Desclasificación 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.

PO  
D  
PO  
D



**Predio mayor:**

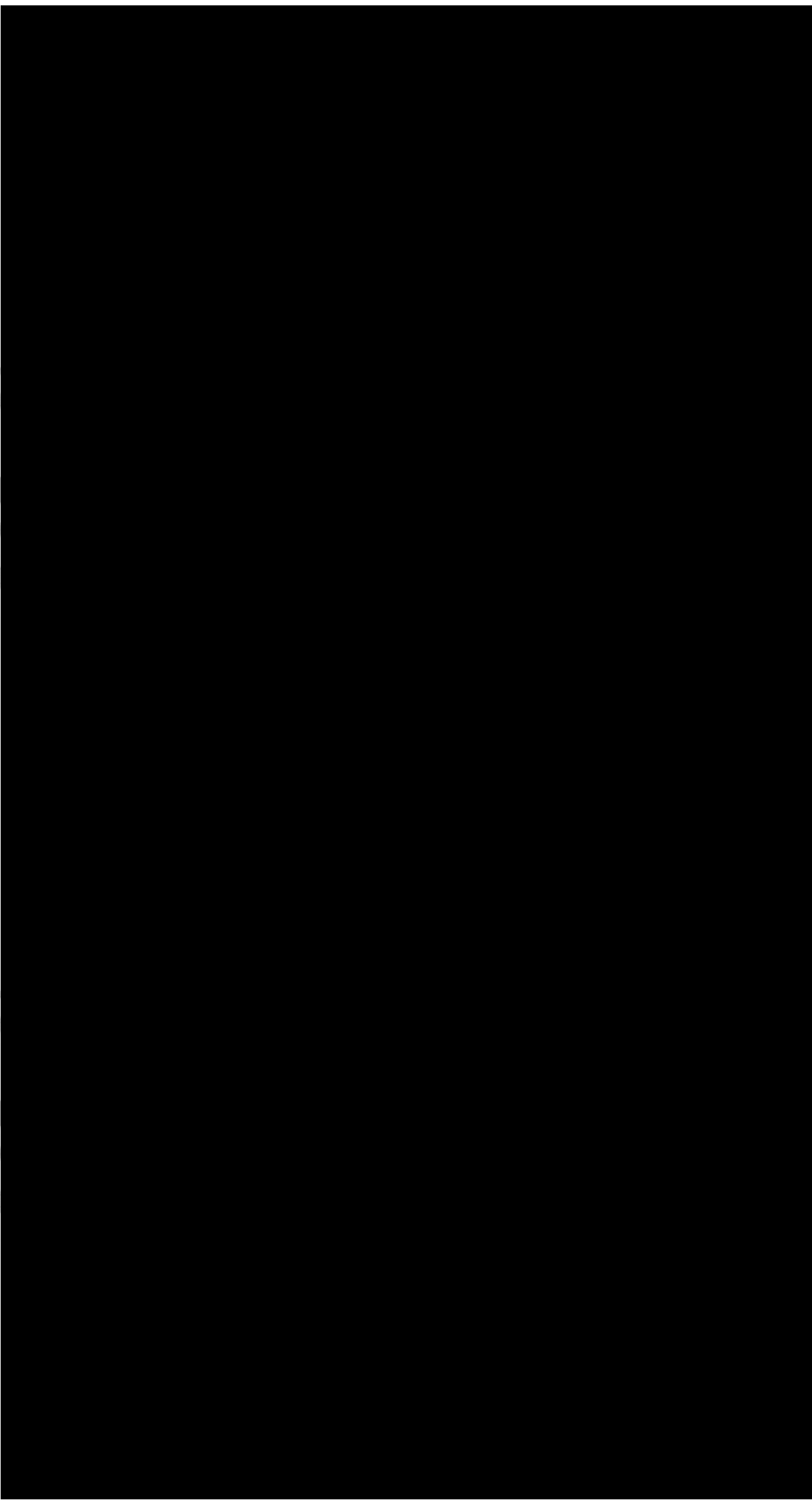
Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales 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.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

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 Desclasificación 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.

PO  
D  
PO  
D



Documentales antes referidas que al no haber sido objetadas por la contraria, adquieren el carácter de concluyentes para tener por acreditada la identidad del predio a usucapir, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 329 y 330 del Código de Procedimientos Civiles.

VI. Por otra parte, al revelar la demandante la causa generadora de su posesión, expone que adquirió el predio a usucapir el día [REDACTED] al haber entrado a poseerlo con el ánimo de apropiarse de el, para lo cual resulta oportuno valorar la confesión que produjo la moral enjuiciada al comparecer a juicio por conducto de su apoderado legal, allanándose en todas sus partes al escrito inicial de demanda, advirtiéndose del procedimiento, que este (apoderado) compareció con fecha veinticinco de febrero de dos mil veinticinco, a ratificar el escrito registrado bajo número de promoción 2,611, presentado el diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, por lo que, se le tuvo confesando como ciertos los hechos ahí contenidos y reconociendo en consecuencia las prestaciones de la parte actora, **con lo cual se acredita la causa generadora de la posesión.**

Sirviendo de apoyo a este criterio sustentado por esta Juzgadora, la siguiente tesis que a la letra dice:

**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 ( [REDACTED] ), lo ha poseído en forma pública, pacífica, continua, de mala fe y en concepto de propietaria, hecho que se acredita en razón de que la enjuiciada se allanó a la demanda, confesando como ciertos todos y cada uno de los hechos materia de este juicio. actualizándose con ello lo preceptuado por el Código Civil de Baja California en su artículo 1139: “*Los bienes inmuebles se prescriben:...* III.- *En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública*”.

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

Lo anterior, sin perjuicio del pago y cumplimiento de los requisitos administrativos y fiscales de la normatividad, como en base a las reformas vigentes a partir del 12 de julio del 2015, de los artículos 83 fracción III y 104, tercer párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.

Por lo expuesto y fundado además en los artículos 1, 2, 29, 55, 151, 267, 274, 177, 282 y 432 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se:

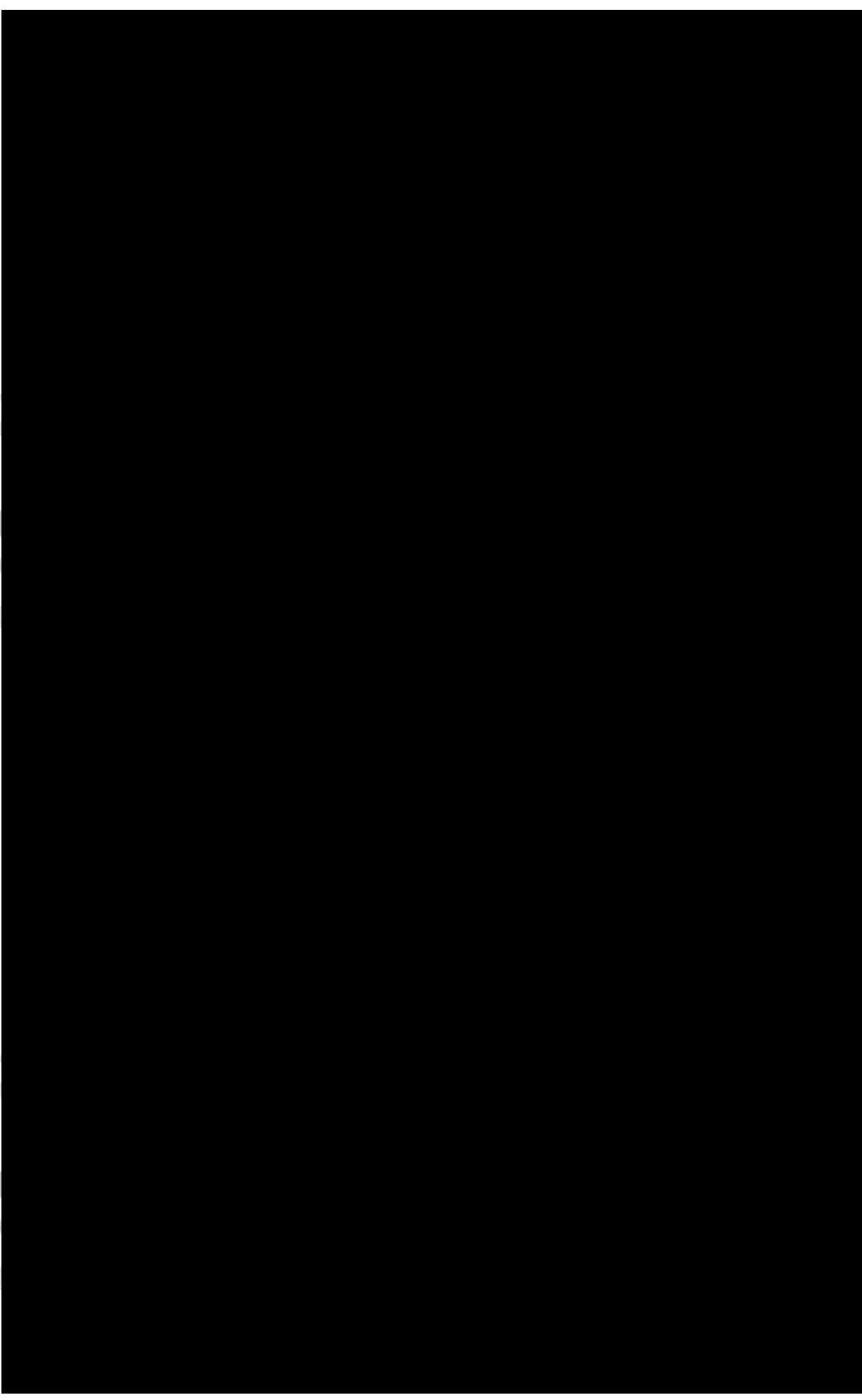
## RESUELVE

**PRIMERO.-** Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil en la que la actora probó los hechos constitutivos de su acción y la demandada por conducto de apoderado legal confeso los hechos contenidos en el escrito inicial de demanda.

**SEGUNDO.-** Se declara que la parte actora [REDACTED] [REDACTED], en virtud, de haber operado la **prescripción positiva** a su favor, se ha convertido en propietaria del inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED] 1, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados dentro de la parcela [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la colonia [REDACTED] ([REDACTED]) de este municipio de Ensenada, Baja California, fracción que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: al norte: [REDACTED] metros con [REDACTED]; al sur: [REDACTED] metros con [REDACTED]; al este: [REDACTED] metros con [REDACTED]; y al oeste: [REDACTED] metros con [REDACTED], y el siguiente cuadro de construcción:

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 Desclasificación 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.

PO  
D  
PO  
D



Misma superficie que obra dentro del predio mayor de [REDACTED] hectáreas, que cuenta con el cuadro de construcción siguiente:

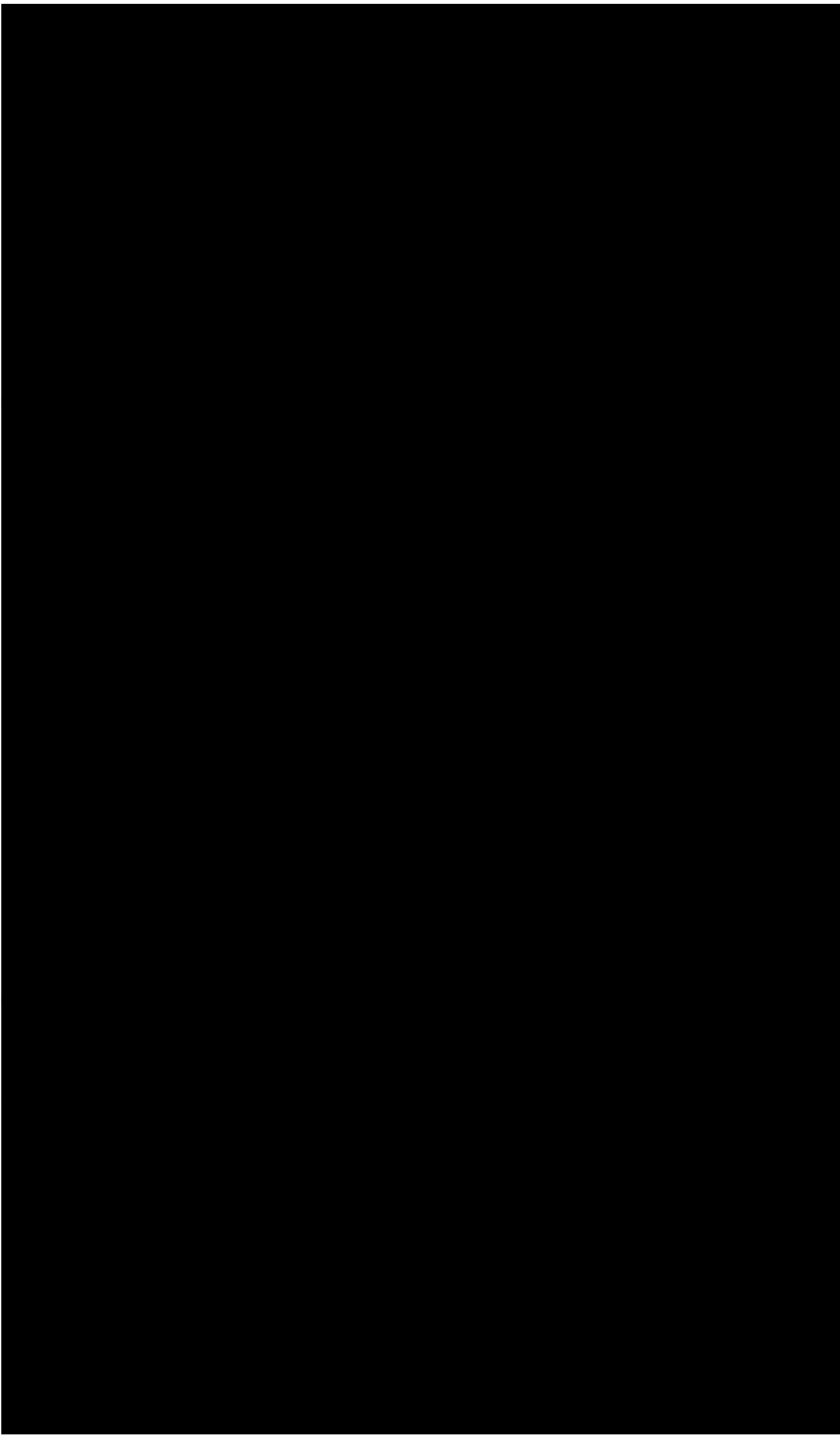
PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

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 Desclasificación 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.

P

P



**TERCERO.-** Sirve de título de propiedad al actor 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 inscripción bajo transmisión de propiedad en ejecución de [REDACTED] bajo partida número [REDACTED], sección civil, de fecha [REDACTED] [REDACTED], folio real [REDACTED].

**CUARTO.-** Ejecutoriada que sea esta resolución, remítase copia certificada por duplicado 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 resolvió y firma la C. JUEZ TERCERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL, **DEBORAH MARILYN MÉNDEZ MURILLO**, ante su Secretario de Acuerdos **LIC. SERGIO ARTURO FUERTE OVIEDO**, 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.

**Expediente 53/2025 DMMM/[REDACTED]**

En el número 14,957 del Boletín Judicial, fecha 13 de marzo del 2025 se hizo la publicación de ley.- Conste.-

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.

**PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA**  
VERSIONES PÚBLICAS

**PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA**  
VERSIONES PÚBLICAS