

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A TRES DE JUNIO DE 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 [REDACTED] en contra de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], y,

RESULTANDO

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

A).- Se declare mediante sentencia Judicial, que se ha consumado la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA, a favor de la suscrita **C. [REDACTED]**, por haber poseído por el término y condiciones legales que marca la Ley en concepto de propietaria, en forma **pacífica, continua, pública y de buena fe**, de los inmuebles identificados como **I**** ** ***** ** ** ** ** ***** ** ***** **** el [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].**

**B).- Como consecuencia de lo anterior se ordene la Cancelación Parcial de la inscripción de la partida [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].**

C).- En la sentencia que se dicte se declare que la prescripción positiva ha operado a favor de la suscrita [REDACTED], respecto del bien inmueble antes citado, la cual promuevo para purgar los vicios de posesión que sobre el mismo he ejercido, para los efectos y requisitos legales previstos en el artículo 196 y 205 del reglamento de la ley del impuesto sobre la renta.

D).- La inscripción parcial en el Registro público de la propiedad y de esta Ciudad; de la sentencia definitiva firme que se pronuncie en este Juicio, que declare procedente la acción de Prescripción Positiva respecto al inmueble descrito en la prestación (A) de la demanda, que servirá de

Título de Propiedad al suscrito.

E).- *El pago de gastos y costas que motivo del presente juicio se generen.*

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 siete de diciembre del año dos mil veintidós, se ordeno girar oficios de búsqueda y localización a fin de obtener un domicilio donde emplazar al codemandado [REDACTED], resultando infructuosa dicha búsqueda, se ordenó emplazarlo por medio de **edictos** publicados en el periódico local “**El Sol de Tijuana**”, así como en el **Boletín Judicial**; 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 incurrió, ordenándose que las subsecuentes notificaciones le surtieran efecto por medio de Boletín Judicial, teniéndosele por presuntivamente confesados los hechos que como propios se le atribuyeron en el escrito de demanda que dejó de contestar.

Por lo que respecta a los codemandados [REDACTED], se ordenó emplazarlos por conducto del C. Secretario Actuario, para que dentro del término de Ley produjeran su contestación, compareciendo [REDACTED], por su propio derecho, mediante escritos presentados en fecha **veintiocho de abril de dos mil veintitrés** (visible a fojas 148 y 150), a confesar la demanda instaurada en su contra, **allanándose** a las pretensiones de la actora, mismos que fueron ratificados ante la presencia judicial, y abierto que fue el juicio a prueba, la parte actora aportó las probanzas que consideró benéficas a su interés, las que admitidas y preparadas se desahogaron en la audiencia 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, 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 parte actora señala sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que con fecha [REDACTED], se encuentra en posesión de los [REDACTED] [REDACTED], obtuvo su posesión en fecha [REDACTED], los cuales se encuentran inmersos dentro de un predio mayor denominado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Que la **causa generadora** de su posesión sobre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] es la celebración de un contrato privado de cesión de derechos a título gratuito con [REDACTED], en su carácter de cedente y respecto [REDACTED] su **causa generadora** fue de igual manera un contrato privado de cesión de derechos a título gratuito celebrado con [REDACTED], en su carácter de cedente.

Expone que los lotes de terreno en lid, se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo [REDACTED] [REDACTED], a nombre de [REDACTED].

Finalmente manifiesta que ha poseído los inmuebles de forma pública, pacífica, continua, de buena fe y a título de propietaria, por lo que acude a promover el presente juicio solicitando se le declare propietaria del inmueble en lid pues ha operado la prescripción

positiva a su favor.

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

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

Concerniente a la **legitimación en el proceso** la actora es una persona física, que comparece a juicio por su propio derecho; por su parte los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], son personas físicas que comparecieron a juicio por su propio derecho como mayores de edad y por su parte el codemandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED], es persona física que se abstuvo de salir a pleito en defensa de sus intereses, por lo que la capacidad de los litigantes no fue objeto de controversia.

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.

De lo antes expuesto, se infiere que en el hipotético que nos ocupa, los **elementos de la acción** de prescripción positiva son los siguientes: **a)** Que la parte actora revele y acredite 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, publica, de buena fe, en concepto de propietaria y por un tiempo de cinco años.

Ahora bien, a fin de acreditar la identidad del bien a usucapir, la parte actora exhibió un **levantamiento topográfico** expedido por el **Ingeniero** [REDACTED] -visible a foja 71-, del que se advierte que los Lotes: [REDACTED] [REDACTED], de esta Ciudad, cuentan con una superficie de [REDACTED] **metros cuadrados**, y en conjunto son de las medidas y colindancias que en el mismo se detallan.

Inmuebles que la accionante indica en su escrito de fecha [REDACTED] [REDACTED] -visible a foja 60- que en la actualidad los [REDACTED] [REDACTED].

Ahora bien, una vez analizado el levantamiento topográfico aludido, se advierte que no se especifica que los lotes a prescribir, **actualmente son identificados en conjunto** como [REDACTED] [REDACTED], con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, tal como lo señala la accionante, sin que la demandante haya exhibido probanza alguna a fin de acreditar dicho particular, así mismo omitió señalar las medidas y colindancias de manera individual con que cuentan cada uno de los lotes que se pretende prescribir, a fin de tener la certeza que en conjunto tienen la superficie reclamada.

Por otra parte, la actora allegó la **documental pública**

consistente en el **certificado de inscripción** expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad-
ver foja 9- del cual se desprende que el inmueble identificado como

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], inscrito bajo partida número ***** ****
**** ***** ***** ** ***** ** ** ***** *** ****, a nombre de la parte codemandada [REDACTED]; mismo inmueble que la parte actora señala como el predio mayor dentro del cual se encuentran los lotes materia de la litis.

Finalmente, exhibe una **constancia** expedida por la **LICENCIADA ERIKA ALEJANDRA RIEDEL MÁRQUEZ**, Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario de Catastro Municipal. –*ver foja 72-* respecto del bien inmueble en lid, en el cual se hace constar que los [REDACTED], con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, de acuerdo a su ubicación se encuentran inmersos de un predio mayor identificado como una [REDACTED] [REDACTED], con clave catastral [REDACTED] a nombre de [REDACTED].

Sin embargo, al haber omitido exhibir prueba alguna suficiente para corroborar lo anterior, **resulta imposible acreditar la identidad de los inmuebles a prescribir**. Robusteciendo el criterio sustentado en el siguiente criterio aislado emitido por nuestros Tribunales Colegiados:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN. Cuando se pretende adquirir la propiedad a través de la usucapión, **deberá existir identidad entre el bien que se posee y el que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la parte demandada** puesto que la acción se endereza en contra de la persona que aparece como propietaria en el registro.

No. Registro: 228,851. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. III, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1989. Página: 558.

Aunado a lo anterior tenemos que la parte actora señala como

causa generadora de su posesión lo siguiente:

1) *Un contrato de cesión de derechos a título gratuito* -visible a folio 67 a 70- de fecha [REDACTED], celebrado con el señor [REDACTED] respecto de los lotes [REDACTED].

2) *Un contrato de cesión de derechos a título gratuito* -visible a folio 63 a 66- de fecha [REDACTED], celebrado con el señor [REDACTED] [REDACTED] respecto de [REDACTED], de la [REDACTED].

Hecho que en principio quedó debidamente acreditado con la **confesión expresa** vertida por sus causantes [REDACTED] [REDACTED], en sus escritos de contestación de demanda mismos que fueron ratificados ante la presencia judicial en la forma y términos apuntados.

El allanamiento que tiene 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.

Asimismo allegó a su escrito inicial de demanda, los contratos privados de compraventa correspondientes a los [REDACTED], mediante los cuales aduce que sus causantes adquirieron los predios

en lid, con el vendedor [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED], no existiendo evidencia sobre la adquisición del [REDACTED] que pretende prescribir, aunado a que su causante [REDACTED], a la fecha [REDACTED]) en que adquirió el [REDACTED], de la [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], contaba con [REDACTED], por lo que no podía actuar por su propio derecho; y por lo que respecta a su causante [REDACTED] [REDACTED], en el contrato mediante el cual presuntamente adquirió [REDACTED] de la [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], éste fue **omiso en manifestar su voluntad** en dicho documento, debido que al realizar la comparativa con el contrato de cesión de derechos a título gratuito resultan ser firmas totalmente distintas.

No pasa desapercibido para este juzgador que la parte actora ofreció como pruebas para justificar sus aseveraciones la **Confesional e Información Testimonial**, mismas que fueron desahogadas en audiencia de fecha [REDACTED], siendo éstas insuficientes para acreditar la causa generadora de su posesión sobre los lotes de terreno que pretende prescribir.

Así es, no obstante que el pasivo procesal [REDACTED] [REDACTED], fue declarado confeso en audiencia de fecha [REDACTED], no es de concederle valor suficiente para tener por demostrada la causa generadora de la posesión que señala la parte actora, respecto al inmueble cuya prescripción intenta, pues si bien se le tuvo por confeso de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, esta probanza no le es útil a su propósito, ya que la prueba confesional no es suficiente por sí sola para demostrar la causa generadora de la posesión del actor, en atención a que la convicción de quien resuelve se forma por la concatenación de los datos que lleguen a su conocimiento a través de las probanzas aportadas e idóneas, por lo que de no ser así, la prueba en examen (confesional) resulta inverosímil y contraria a las demás pruebas aportadas; por lo que, no se le puede otorgar valor probatorio pleno; por lo que resulta pertinente destacar la siguiente 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.

En razón de lo anterior y considerando que la **accionante no acredita de manera fehaciente la causa generadora de su posesión**, así como la **identidad** de los predios que pretende prescribir, es que se impone esolver la **improcedencia de la acción de prescripción** intentada en el presente juicio y en consecuencia, **absolver a la parte demandada** de las prestaciones que le fueron reclamadas en la presente instancia.

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

Por lo expuesto y fundado además en los **artículos 55, 96, 151, 256, 261, 266, 274, 277, 295, 335 y 432** del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía **ORDINARIA CIVIL**, que se ejercitó en el presente juicio, en el que **la parte actora no probó los hechos constitutivos de su acción** y los demandados no opusieron defensa alguna.

SEGUNDO. Se **absuelve** a los **demandados** de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas en la presente

instancia, en atención a los razonamientos expuestos en el cuerpo de este fallo.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Y al codemandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED] por medio de **edictos** que deberán publicarse por dos veces de tres en tres días en el periódico local que bajo su responsabilidad y a su costa elija la parte actora, en acatamiento a lo dispuesto por el artículo 625 del Código Procesal Civil.

Así definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **C. 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/ALEXP*

En el número 14779 del Boletín Judicial de fecha 06 DE JUNIO DE 2024 se publicó la Sentencia Definitiva que antecede.-
CONSTE.

APARTADO DE NOTIFICACIONES

A la **parte actora** se deberá notificar por conducto del C. Secretario Actuario Adscrito en el domicilio ubicado en [REDACTED].

En el entendido que a los **codemandados** [REDACTED] y [REDACTED] les surtirá sus efectos la presente sentencia definitiva por medio de Boletín Judicial.