

Ciudad Morelos, Baja California, a tres de abril de dos mil veinticinco.

V I S T O S para resolver en **sentencia definitiva** los autos del expediente **46/2024**, relativo al juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y al [REDACTED].

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

PRIMERO. Presentación de la demanda. Mediante escrito y anexos recibidos el nueve de febrero de dos mil veinticuatro, en la Oficialía de Partes de este Juzgado de Primera Instancia Civil de Ciudad Morelos, Baja California, compareció [REDACTED], demandando en la vía ordinaria civil, a [REDACTED] y al [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

***A)** La declaratoria de que ha operado a mi favor la prescripción positiva con respecto del bien inmueble identificado como **lote de terreno** [REDACTED] de la **manzana** [REDACTED] **Fraccionamiento** [REDACTED] de [REDACTED], **Poblado Ciudad Morelos, Valle de Mexicali**, con una **superficie de 234.000 M2 inscrito bajo partida** [REDACTED] **del tomo** [REDACTED] de fecha **de diciembre de 1990** ante el C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado.*

***B)** La declaratoria de que me he convertido en propietario del bien inmueble identificado y descrito en el inciso que antecede.*

***C)** La cancelación de la inscripción efectuada bajo **partida** [REDACTED] **del tomo** [REDACTED] de fecha **de diciembre de 1990** ante el C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y la inscripción de la sentencia definitiva que se sirva dictar en el presente juicio como título de propiedad del suscrito.*

***D)** El pago de los gastos y costas que del presente juicio se originen.”*

Para lo cual, se sustentó en las diversas consideraciones de hecho y de derecho que hizo valer en el escrito de demanda, a las cuales se remite en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias.

SEGUNDO. Admisión de la demanda. El trece de febrero de

dos mil veinticuatro, se admitió la instancia en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar vía exhorto, al **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**, para que, en el término de nueve días, compareciera produciendo contestación a la demanda instaurada en su contra.

De igual forma, y en virtud de que el accionante manifestó que desconocía el domicilio de los codemandados [REDACTED], se ordenó girar oficios de localización a las diversas dependencias a efecto de que por su conducto se procediera a su búsqueda.

TERCERO. Trámite del juicio. El siete de marzo de dos mil veinticuatro (obstante a foja 145) se emplazó al codemandado [REDACTED].

Por proveído de dos de abril de dos mil veinticuatro, el abogado patrono de la parte actora proporcionó diversos domicilios, los cuales, a su vez, fueron indicados por las dependencias que procedieron a la búsqueda de [REDACTED], por lo que se ordenó al actuario adscrito se constituyera en estos a efecto de emplazar al citado codemandado para que, en el término de nueve días, compareciera produciendo contestación a la demanda instaurada en su contra.

Sin embargo, no fue posible su localización en dichos domicilios, por las razones expresadas en la constancia actuarial visible a foja 71 de autos; sin embargo, el siete de mayo de dos mil veinticuatro, compareció ante este recinto judicial [REDACTED], por lo que el actuario adscrito dio cumplimiento al auto que descrito en el párrafo que antecede.

En proveído de veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro, se tuvo a [REDACTED] dando contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra, y por opuestas defensas.

En auto de fecha trece de junio de dos mil veinticuatro, previa

solicitud del actor, en virtud de que [REDACTED] [REDACTED] no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, se le declaró la correspondiente rebeldía, y se le tuvo como presuntivamente confesa de los hechos propios en el escrito inicial, decretándose además, que las subsecuentes notificaciones y citaciones que a su parte recayeran en juicio, se le comunicarían mediante Boletín Judicial, atento a lo dispuesto por el artículo 112 del Código Procesal Civil.

Al no lograrse la localización del codemandado [REDACTED] [REDACTED], por diverso auto de cinco de julio de dos mil veinticuatro, se ordenó su emplazamiento por medio de la publicación de edictos, para que compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra, dentro del término de quince días contados a partir del día siguiente aquel en que se hiciera la publicación del edicto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122 fracción II y 257 del Código Procesal de la materia.

Diligencia que se practicó mediante publicación de edictos en el Boletín Judicial del Estado y en el periódico "El Mexicano" los días trece, dieciséis y veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro; sin que la parte demandada compareciera a oponer excepciones, controvertir los hechos de la demanda, objetar documentos ni a ofrecer medios de convicción.

Luego, por auto de veintisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, se declaró la apertura del juicio a prueba por el término de diez días, contados a partir de la última publicación que se realizara en el Boletín Judicial del Estado o en un periódico de los de mayor circulación en la entidad, por dos veces de tres en tres días, ello, para cumplir con los imperativos previstos en los artículos 286 y 625 del Código de Procedimientos para el Estado de Baja California.

Por acuerdo de veintiocho de noviembre de dos mil veinticuatro, se tuvo a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su derecho convino; así como también se eligió la forma escrita para el desahogo

de las pruebas ofrecidas, se admitieron aquellas que resultaron no ser contrarias a la moral y estar ajustadas a derecho, teniéndose por desahogadas las que no requieren diligencia especial para ello, y se señaló día y hora para su diligencia.

El once de febrero de esta anualidad, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia conciliatoria, la cual no se llevó a cabo dada la incomparecencia de los codemandados, así como también se desahogó la audiencia confesional a cargo de los pasivos procesales [REDACTED], declarándose confesos de las posiciones previamente calificadas de legales; de igual forma, el dieciocho de febrero de dos mil veinticinco se desahogaron las testimoniales que ofreció el actor.

Por acuerdo de diecinueve de febrero del año en curso, a solicitud previa y con fundamento en lo dispuesto por el numeral 419 del Código de Procedimientos Civiles, se pasó a la fase de alegatos por el término de cinco días comunes a las partes, sin que ninguna de ellas hiciera uso de ese derecho.

CUARTO. Citación para oír sentencia. A petición de la actora, por actuación de seis de marzo de dos mil veinticinco, se citó a los interesados para oír sentencia definitiva, por lo que se procede a dictar el fallo de fondo.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Competencia. Este Juzgador es legalmente competente para conocer y decidir del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, en relación con lo previsto por el numeral 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal; de igual forma, por los artículos 144, 145, 146, 147, 148, 157 fracción III, 158, 159 y demás relativos, del Código Procesal Civil para el Estado de Baja California, en virtud que la ubicación del bien inmueble materia del presente juicio, se encuentra dentro de la Jurisdicción de este

Juzgado, así como por lo dispuesto en el acuerdo █/2023 de fecha veintidós de mayo de dos mil veintitrés, del Consejo de la Judicatura del Poder Judicial del Estado, en el que se faculta a este Juzgado para conocer en asuntos de materia civil, familiar y mercantil.

SEGUNDO. Contenido de la sentencia. Atento a lo dispuesto en los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, *“Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las contestaciones y las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate.”*; y, *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”*

TERCERO. Procedencia de la vía. Es procedente la vía ordinaria civil intentada, y así admitida por auto de trece de febrero de dos mil veinticuatro, en los términos de lo dispuesto por el artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que la acción ejercitada es la prescripción positiva, la cual no tiene señalada por la ley, una gestión especial.

CUARTO. Estudio de la acción. Ahora bien, se procede a entrar al estudio del fondo de la acción ejercitada, lo cual debe hacerse oficiosamente con independencia de las defensas y excepciones que hayan opuesto los reos.

Lo anterior atendiendo al contenido de los artículos 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación a los artículos 2, 81 y 277, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, y con apoyo además en la Jurisprudencia emitida por la Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a página 10, bajo el número 3, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, cuyo rubro dice:

"ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.- *La improcedencia de la acción, por falta de uno de los requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el*

cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción..."

Por lo tanto, a fin de determinar si se actualiza o no el derecho subjetivo invocado por la accionante, es necesario verificar si ésta demostró los elementos constitutivos de la acción ejercitada, los cuales se desprenden de las hipótesis legales que la regulan.

De ahí que, tenemos que los artículos 797, 1122, 1123, 1138, 1139 y 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, prevén:

“ARTÍCULO 797.- *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.

“ARTÍCULO 1122.- *Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”*

“ARTÍCULO 1123.- *La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.*

“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;

II.- ...”

“ARTÍCULO 1143.- *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 [REDACTED] y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.*

Para los efectos de párrafo anterior, el poseedor del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si lo conoce o desconoce a un propietario diferente al que aparece como propietario en el [REDACTED].

Por tanto, se advierte de lo anterior, que la prescripción es un medio de adquirir bienes o liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley; la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; en tanto que la posesión necesaria para prescribir, debe ser **en concepto de propietario, en forma pública, pacífica, continua; cuando la posesión además de las condiciones indicadas es de buena fe, se prescriben en cinco años los bienes inmuebles**, y en diez años cuando la posesión es de mala fe, atento a lo dispuesto en los artículos 1138 y 1139 del ordenamiento legal en cita, por lo que ante tal orden de ideas se debe analizar si las partes cumplieron con su obligación procesal de acreditar los extremos de sus acciones y excepciones.

En ese escenario normativo, se interpreta que los elementos que la actora debe demostrar, en términos del artículo 277 del Código Instrumental de la materia, para la procedencia de la acción de prescripción positiva, son los que se enlistan a continuación:

- 1) Que el inmueble se encuentre inscrito en el [REDACTED] a nombre del demandado;**
- 2) Que el accionante del juicio acredite la causa generadora de la posesión que ejerza a título de dueño sobre el inmueble que pretende adquirir por prescripción.**
- 3) Que además la posesión se haya ejercido de manera pacífica, continua, publica; y,**
- 4) Por el término de cinco años, por ser la posesión de buena fe.**

El **primer elemento de la acción**, se encuentra debidamente demostrado, pues el inmueble objeto de prescripción se encuentra inscrito a nombre de [REDACTED], bajo partida número [REDACTED], del tomo [REDACTED], de Sección computo civil, de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa, folio real [REDACTED]; según copia certificada de certificado de inscripción localizable a foja 5 de autos.

Por otra parte, es necesario determinar si se acredita la causa generadora de la posesión, por constituir un presupuesto o condición necesaria para que opere la prescripción adquisitiva, toda vez que como es de explorado derecho, el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos los datos que revelen su existencia, tales como la fecha y el lugar exactos en que ocurrió, y los sujetos que intervinieron, precisando la materia del acto, debiendo demostrar todo esto, a fin de que el Juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como establecer el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva.

Asimismo, la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 39/92, estableció que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario, y que este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble, mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, sino que también exige que se acredite el origen de la posesión, que puede constituir un hecho lícito o no; **por lo que no basta con revelar la causa generadora de la posesión sino que debe acreditarse.**

Siendo aplicable al respecto la jurisprudencia emitida por la tercera sala del Alto Tribunal, octava época, materia civil, tesis 3a./J. 18/94, registro 206602, Gaceta del Semanario Judicial de la

Federación, número 78, junio de 1994, página ■, con rubro y texto:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. **Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión** pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.”

Además, robustece lo anterior, la jurisprudencia emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, novena época, materia civil, tesis VI.2o. J/■, registro digital 204896, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo I, junio de 1995, página 374, con rubro y texto:

“USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya

que éste debe ser acreditado plenamente.”

Bajo ese contexto, se procede al análisis del **segundo elemento de la acción** intentada por [REDACTED], quien en su escrito de demanda, literalmente expuso:

“1.- Con fecha [REDACTED] de julio de 2012, celebré por escrito, contrato privado de promesa de compraventa con el C. [REDACTED] con respecto del bien inmueble identificado como **lote de terreno [REDACTED] de la manzana [REDACTED], Fraccionamiento [REDACTED] de [REDACTED], Poblado Ciudad Morelos, Valle de Mexicali, con una superficie de 234.000 m2.** Cabe mencionar que el vendedor me aseguró que contaba con facultades para enajenar el bien inmueble objeto de compraventa e inclusive me hizo llegar la carta poder signada por el propietario del bien inmueble donde lo facultaban para representar legalmente.

2.- El bien inmueble objeto de la referida transacción cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

LOTE [REDACTED]
Al norte: 8.00 metros con lote [REDACTED]
Al sur: 8.00 mts con Av. [REDACTED]
Al este: [REDACTED].25 metros con lote [REDACTED]
Al oeste: [REDACTED].25 metros con lote [REDACTED]

Inscrito a nombre de [REDACTED], bajo **partida [REDACTED] del tomo [REDACTED] de fecha [REDACTED] de diciembre de 1990** ante el C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, según certificado de inscripción que se anexa al presente escrito inicial de demanda.

3.-...

4.- En la cláusula **TERCERA** del mencionado contrato se estableció que el vendedor entregaría a más tardar el día **11 de agosto del 2012**, la posesión física, material y jurídica del bien inmueble indicado en la cláusula **PRIMERA**, situación que aconteció oportunamente en la fecha establecida tomando posesión física y jurídica del referido bien inmueble de forma inmediata.

5.-...

[REDACTED].- Por otra parte, desde el **11 de agosto de 2012**, fecha en que me fue entregada la posesión del bien inmueble objeto del presente juicio, lo he ocupado y poseído de manera pacífica, pública, continua y de buena fe, ya que me he ostentado con todos los vecinos como propietario de dicho bien inmueble, quienes se han percatado de mis actos posesorios...”

Como se ve de la anterior narración, queda claro que el usucapista invocó como causa generadora de su posesión un **contrato privado de promesa de compraventa**, que dice, celebró con el codemandado [REDACTED], el **veintisiete de julio de dos mil doce**, respecto al bien inmueble identificado como lote de terreno [REDACTED] de la manzana [REDACTED], Fraccionamiento [REDACTED] de [REDACTED], Poblado Ciudad Morelos, Valle de Mexicali, con una superficie de 234.000 m2; que el precio sería en abonos; que lo pagó en su totalidad el once de agosto de dos mil diecisiete, y que a partir del **once de agosto de dos mil doce**, empezó a poseerlo.

De ahí que, se procede a examinar los medios de convicción que ofreció para demostrar sus aseveraciones:

El original del contrato aludido (visible de foja 7-10 del sumario), documental que merece valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 330 del Código Procesal Civil, en virtud de que no fue objetada en tiempo y forma por la parte contraria, sino por el contrario, al comparecer a juicio dando contestación a la demanda interpuesta en su contra, [REDACTED], contestó como **cierto** el hecho número uno transcrito en los párrafos que anteceden; confesión que merece valor probatorio pleno, atento a lo previsto por el artículo 400 del ordenamiento citado, y por ende, ambas probanzas adminiculadas entre sí, son suficientes para tener por demostrada la existencia del acuerdo de voluntades base de la acción.

Y por consecuencia lógica jurídica, son eficaces para evidenciar de manera inquestionable, que el actor [REDACTED], entró a poseer el inmueble objeto de litis, en concepto de dueño, el **once de agosto de dos mil doce**, tal y como lo narró en sus hechos de demanda, máxime que el codemandado igualmente (al contestar el hecho 4), reconoció como **cierto** que él en su carácter de vendedor, en esa fecha, le entregó la posesión física y material del bien raíz.

Sirve de apoyo a lo anterior además, la tesis I.2o.C. J/1, de la Décima Época, con registro 2005897, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, página 1431, cuyo rubro dice:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD. Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad."

Bajo el orden de ideas antes expuesto, tenemos que dichos medios de convicción, **adminiculados entre sí, son suficientes para tener por demostrado el segundo de elemento de la acción**, consistente en la causa generadora de la posesión que alega tener la parte actora sobre el inmueble materia del presente juicio, derivado del acto jurídico que celebró con el codemandado mencionado, y como ya se vio, al no existir controversia por lo que a este punto se refiere (tomando en cuenta la confesión libre y espontánea de [REDACTED]), resulta innecesario analizar y valorar las confesiones fictas a cargo de los pasivos procesales (ante su incomparecencia injustificada al

desahogo de dichos medios probatorios).

En cuanto al **tercer y cuarto elementos** de la acción ejercitada, consistentes en que la posesión sobre el bien raíz que aduce la actora, se haya ejercido en concepto de propietario, pacífica, continua, pública, y por el término de cinco años, tenemos en primer término que en su demanda señaló:

*“...5.- Cabe mencionar que a partir del día **11 de agosto de 2012**, fecha en la cual el vendedor me entregó la posesión física y jurídica del bien inmueble objeto del presente juicio, me he hecho cargo de todos los gastos correspondientes al suministro de energía eléctrica, consumo de agua, servicio telefónico e impuesto predial, además de haber efectuado mejoras a dicho inmueble.*

*1.- Por otra parte, desde el día **11 de agosto de 2012**, fecha en que me fue entregada la posesión del bien inmueble objeto del presente juicio, lo he ocupado y poseído de manera pacífica, pública, continua y de buena fe, ya que me he ostentado con todos los vecinos como propietario de dicho bien inmueble, quienes se han percatado de mis actos posesorios...*

7.- El artículo 1138 del Código Civil para el Estado de Baja California, establece lo siguiente:

...

*Y el suscrito me adecuó perfectamente al supuesto contemplado por el dispositivo legal anteriormente citado ya que, he poseído el bien inmueble objeto del presente juicio en los conceptos y las características establecidas por la ley. Además, dicha posesión ha sido ejercida desde el día **11 de agosto de 2012** a la fecha de manera interrumpida, por lo que he ejercido mi derecho por más de cinco años, requisito indispensable para que opere a mi favor la prescripción adquisitiva de dicho bien inmueble...”*

Elementos que igualmente se encuentran corroborados y acreditados en autos, con el resultado de la testimonial que ofreció a cargo de [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha dieciocho de febrero del año en curso (obranste a foja 199), quienes declararon en lo que interesa lo siguiente:

*“... **A LA TERCERA.-** Que diga el testigo si conoce a [REDACTED], en caso afirmativo desde cuándo. **Calificada de legal respondió:** si, desde hace más de diez años.*

***A LA CUARTA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta que domicilio habita [REDACTED]. **Calificada de legal respondió:** Avenida [REDACTED] sin número, Colonia [REDACTED] de [REDACTED] en Ciudad Morelos, lote [REDACTED], manzana [REDACTED].*

***A LA QUINTA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta porque razón habita*

██████████ el inmueble ya citado. **Calificada de legal respondió:** porque lo compró, es de él.

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta por cuanto tiempo ha habitado ██████████ el inmueble identificado como lote de terreno ██████████, de la manzana ██████████, de la Colonia ██████████ de ██████████ de Ciudad Morelos, Baja California. **Calificada de legal respondió:** desde que conozco a ██████████, él ha habitado dicho inmueble, más de diez años.

A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta quien se ha encargado de realizar todos los pagos de los servicios generados por el bien inmueble identificado como lote de terreno ██████████, de la manzana ██████████, de la Colonia ██████████ de ██████████ de Ciudad Morelos, Baja California. **Calificada de legal respondió:** ██████████

...A LA DECIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cual es la ubicación del inmueble objeto del presente juicio. **Calificada de legal respondió:** Avenida ██████████ sin número, Colonia ██████████ de ██████████ en Ciudad Morelos, Baja California.

A LA DÉCIMA PRIMERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta quien se ha ostentado como propietario del bien inmueble objeto del presente juicio. **Calificada de legal respondió:** ██████████

A LA DÉCIMA SEGUNDA.- Que diga el testigo si sabe y le consta, quien se ha percatado de que ██████████ ha poseído el inmueble objeto del presente juicio en concepto de propietario de manera continua y pública durante los últimos cinco años. **Calificada de legal respondió:** sus conocidos, familiares y vecinos.

A LA DÉCIMA TERCERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta quien ha molestado a ██████████ en la posesión que ha ejercido sobre el bien inmueble objeto del presente juicio durante los últimos cinco años. **Calificada de legal respondió:** no, nunca ha tenido problemas con personas o autoridades, respecto de la posesión que ejerce sobre el inmueble materia de este juicio.

A LA DÉCIMA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta como adquirió ██████████ el bien inmueble objeto del presente juicio. **Calificada de legal respondió:** lo compro.

...Interrogado el testigo sobre la razón de su dicho manifestó: porque he convivido con ██████████ durante mucho tiempo, lo conozco, así como conozco el inmueble materia de este juicio, porque he convivido con él en su casa..."

Por su parte, la testigo de nombre ██████████, declaró:

...A LA TERCERA.- Que diga el testigo si conoce a ██████████, en caso afirmativo desde cuándo. **Calificada de legal respondió:** si, desde hace ocho años aproximadamente.

A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que domicilio habita ██████████. **Calificada de legal respondió:** Avenida ██████████

sin número, Colonia ■ de ■ en Ciudad Morelos, lote ■, manzana ■.

A LA QUINTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta porque razón habita ■ el inmueble ya citado. **Calificada de legal respondió:** porque lo compró.

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta por cuanto tiempo ha habitado ■ el inmueble identificado como lote de terreno ■, de la manzana ■, de la Colonia ■ de ■ de Ciudad Morelos, Baja California. **Calificada de legal respondió:** desde que conozco a ■, él habita el inmueble ya descrito.

A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta quien se ha encargado de realizar todos los pagos de los servicios generados por el bien inmueble identificado como lote de terreno ■, de la manzana ■, de la Colonia ■ de ■ de Ciudad Morelos, Baja California. **Calificada de legal respondió:** ■.

A LA DECIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cual es la ubicación del inmueble objeto del presente juicio. **Calificada de legal respondió:** Avenida ■ sin número, Colonia ■ de ■ en Ciudad Morelos, Baja California.

A LA DÉCIMA PRIMERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta quien se ha ostentado como propietario del bien inmueble objeto del presente juicio. **Calificada de legal respondió:** ■.

A LA DÉCIMA SEGUNDA.- Que diga el testigo si sabe y le consta, quien se ha percatado de que ■ ha poseído el inmueble objeto del presente juicio en concepto de propietario de manera continua y pública durante los últimos cinco años. **Calificada de legal respondió:** yo, mi familia, sus familiares y vecinos.

A LA DÉCIMA TERCERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta quien ha molestado a ■ en la posesión que ha ejercido sobre el bien inmueble objeto del presente juicio durante los últimos cinco años. **Calificada de legal respondió:** no, nunca ha tenido problemas con persona o autoridad alguna, respecto de dicha posesión.

A LA DÉCIMA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta como adquirió ■ el bien inmueble objeto del presente juicio. **Calificada de legal respondió:** lo compró.

... Interrogado el testigo sobre la razón de su dicho manifestó: porque conozco al ■ durante muchos años, he convivido con él en su domicilio, y me he dado cuenta de todas las mejoras que le ha hecho..."

Como se ve, ambos testigos fueron contestes y uniformes, dando razón fundada de sus dichos en el sentido, en que respondieron al contestar las preguntas que les fueron formuladas, ya que manifestaron que el actor es quien posee el inmueble, desde que lo adquirió, de manera ininterrumpida; que nunca ha tenido problemas

con nadie; que él paga los servicios públicos; que todos saben que el accionante es el dueño.

Manifestando por razón de sus dichos que lo declarado lo saben y les consta, pues el primer deponente adujo *"...porque he convivido con [REDACTED] durante mucho tiempo, lo conozco, así como conozco el inmueble materia de este juicio, porque he convivido con él en su casa..."*; mientras que la segunda testigo declaró *"porque conozco al [REDACTED] durante muchos años, he convivido con él en su domicilio, y me he dado cuenta de todas las mejoras que le ha hecho..."*

Declaraciones a las que se les concede pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto en los artículos 351 y 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, toda vez que se trata de personas mayores de edad, que por su cercanía con el actor, resulta verosímil que conozcan de los hechos sobre los que declararon.

Resulta aplicable la tesis aislada 225905, emitida en la Octava Época, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo V, Segunda Parte-1, [REDACTED]-Junio de 1990, cuyo rubro y texto son al tenor siguiente:

"POSESIÓN. LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITARLA ES LA TESTIMONIAL. *La prueba testimonial es la idónea para acreditar el hecho de la posesión, de manera que no desahogada esa prueba, los quejosos no acreditan en el juicio que estuvieran en posesión del predio a que se refiere la demanda de garantías, en forma pública, pacífica, continua, en nombre propio y a título de dueños, en un lapso no menor de cinco años anterior a la fecha de publicación de la solicitud de dotación y en consecuencia no satisfacen uno de los requisitos esenciales que condicionan la procedencia del juicio de amparo, consistente en la posesión, con las características indicadas, del predio aludido..."*

Asimismo, resulta de igual manera aplicable la tesis aislada 251995, emitida en la Séptima Época, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 121-126 Sexta Parte, Materia Civil, Página 156, cuyo rubro y texto son al tenor siguiente:

"POSESIÓN, PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA. ES LA TESTIMONIAL. *Las pruebas documentales exhibidas en autos no son idóneas para acreditar la posesión que afirme el quejoso tiene sobre un predio, pues es la prueba testimonial la adecuada para acreditar tal extremo, probanza esta última que debe ser ofrecida y desahogada en autos..."*

Con lo que se puede concluir que la posesión es **pública**, en virtud de que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 816 del Código Civil, es aquella que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos y también lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad; consecuentemente, de no ser pública dicha posesión, los testigos de mérito no tendrían conocimiento de ella.

Por lo que hace a que la posesión sea **pacífica**, debe decirse que, el artículo 814 del Código Sustantivo Civil, establece que es aquella que se adquiere sin violencia; y en la especie, se acreditó que la misma se adquirió por parte del actor en los términos antes mencionados, esto es, mediante el contrato de compraventa, de fecha veintisiete de julio de dos mil doce, que celebró con [REDACTED], y desde el once de agosto de dos mil doce, entró a poseer el inmueble de que se trata; sin que deba perderse de vista, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 818 del citado ordenamiento, se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, lo que en la especie no aconteció.

Luego, el que la posesión sea **continua**, tal hecho se tiene igualmente por demostrado, tomando en cuenta, que de acuerdo con lo establecido por los artículos 815 y 1155 del Código Civil vigente, prevén que es aquella que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este Libro, mientras que el segundo dispositivo dispone que la posesión se interrumpe: "... I.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año; II.- Por demanda u otro

cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella, o fuese desestimada su demanda: III.- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente de palabra o por escrito o tácitamente por hechos indudables el derecho de la persona contra quien prescribe. Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones desde el día en que se haga si se renueva el documento desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.”; sin que de autos se advierta que en el caso en estudio, se surtió alguna de las mencionadas hipótesis.

Corriendo con la misma suerte, el hecho de que la posesión sea en **concepto de propietario**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 789 del Código en cita, la posesión da al que la tiene, la presunción de ser propietario para todos los efectos legales; siendo pertinente señalar que por lo que a este punto se refiere, se debe evidenciar que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada, tal y como se reitera, aconteció en la especie.

De lo que se concluye, que resulta procedente la acción intentada por [REDACTED], al haber demostrado que desde el once de agosto de dos mil doce, entró a poseer el bien raíz objeto del presente proceso, el cual se encuentra inscrito a nombre de [REDACTED]; por lo que desde esa fecha tiene la posesión material del mismo, cumpliendo además con los requisitos que exige la ley sustantiva civil, esto es, en forma pública, pacífica, continua, en concepto de propietario y de buena fe, como lo mencionó

la parte actora en su escrito inicial de demanda; actualizándose así lo dispuesto por el artículo 1139, fracción I, del Código Civil del Estado, que establece que los bienes inmuebles se prescriben en cinco años, cuando se poseen con dichas cualidades.

Por consiguiente, se deberá declarar que ha operado a su favor la prescripción positiva del bien inmueble identificado como: **lote de terreno ■ de la manzana ■ Fraccionamiento ■ de ■, Poblado Ciudad Morelos, Valle de Mexicali, con una superficie de 234.000 M2, con las siguientes medidas y colindancias:**

LOTE ■
Al norte: 8.00 metros con lote ■
Al sur: 8.00 mts con Av. ■
Al este: ■.25 metros con lote ■
Al oeste: ■.25 metros con lote ■

En concordancia, se deberá ordenar al Director del ■, ■, de Mexicali Baja California, a que proceda a la cancelación de la inscripción obrante bajo partida: número ■, del tomo ■, sección cómputo civil, de fecha **seis de diciembre de mil novecientos noventa, folio real ■**, según certificado de inscripción exhibido con el escrito inicial de demanda (obrante a foja 5), en la que aparece inscrito el inmueble que nos ocupa a nombre de ■ y en su lugar proceda a inscribir esta sentencia para que en adelante sirva de título de propiedad a ■.

QUINTO. Por último, no es óbice para lo anterior, que el pasivo procesal ■, al dar contestación a la demanda, manifestara esencialmente que el actor no tiene derecho para demandar como lo hizo, ya que no cumplió voluntariamente con el pago pactado en el contrato de promesa de compraventa que celebraron, tan es así, que se vio en la necesidad de demandarle al

usucapista, en la vía ordinaria civil, el cumplimiento forzoso del citado contrato, bajo número de expediente 28/2022, del índice de este juzgado, oponiendo la excepción de cosa juzgada (con respecto al pago).

Así las cosas, como ya se dijo, por tratarse de un procedimiento radicado ante el suscrito (28/2022), se trae a la vista al momento de resolver, para concluir que del mismo se advierte que una vez seguidas todas sus etapas procesales, culminó con sentencia de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintidós, favorable para el ahí actor, condenando a [REDACTED] a pagar \$145,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de suerte principal, fallo que aún lo cuando recurrió el pasivo procesal, se confirmó en segunda instancia mediante sentencia de treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés (dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, dentro del toca civil 1922/2022), y si bien, promovió juicio de amparo directo, demanda que le tocó conocer al Quinto Tribunal Colegiado del Decimoquinto Circuito, bajo número 194/2023, también lo es que le fue negada la protección constitucional.

Por lo que al haber causado ejecutoria la sentencia dictada, el **nueve de julio de dos mil veinticuatro**, [REDACTED], exhibió recibo número [REDACTED], que ampara la cantidad, por concepto del pago de la suerte principal de la condena impuesta en el resolutivo tercero del fallo en cita.

Bajo ese tenor, el diverso juicio ordinario civil en cita (cumplimiento forzoso del contrato), es ineficaz para desvirtuar la acción aquí intentada, pues no debe perderse de vista, que la prescripción positiva en la especie, ya operó, al consumarse desde el momento en que se cumplió el plazo de cinco años exigido por la ley (posesión de buena fe), por ende, sólo falta que se declare propietario al accionante, tomando en cuenta que la prescripción inició precisamente a partir de que entró a poseer el bien, esto es, el doce de agosto de dos mil doce, sin que dicha posesión haya sido interrumpida por las causas naturales o legales requeridas y tampoco se hiciera cesar.

Ahora bien, la necesidad de promover la acción se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión aun consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que este sea así, es necesario que se ejerza vía acción; de ahí que, por consecuencia lógica jurídica, lo relativo a si se realizó el pago o no por parte del comprador, no es el objeto del juicio que nos ocupa, sino como ya se expuso, el usucapista, solo debe acreditar que su posesión sea en concepto de propietario, pacífica, pública, continua y de buena fe, máxime que como lo refiere en sus argumentos defensivos, no puede existir pronunciamiento alguno sobre ese punto en particular (pago), al tratarse de cosa juzgada.

SEXTO. Los codemandados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], no comparecieron a juicio, por ende, no opusieron excepciones ni defensas que analizar.

SÉPTIMO. No se hace especial condenación en gastos y costas, por no surtirse ninguno de los supuestos contenidos en el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

OCTAVO. De la Transparencia. De conformidad con lo establecido por el artículo 15, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, que establece:

“Son sujetos obligados a transparentar y permitir el acceso a su información y proteger los datos personales que obren en su poder: II. El Poder Judicial del Estado”

Por lo que, una vez que la presente resolución quede firme, deberá hacerse pública. Hágase saber a las partes el derecho que les asiste para otorgar su consentimiento por escrito dentro del término de tres días a efecto de que se publiquen sus datos personales y en caso de no hacerlo, se tendrá por negada dicha autorización.

Por lo expuesto, con fundamento en el artículo 59 de la

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, en relación con lo previsto por el numeral 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal, de igual forma, por los artículos 81, 789, 814, 1122, 1123, 1139 Fracción III, 1143, 1144 del Código Civil para el Estado de Baja California, así como con apoyo en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 9, 55, 81, 141, 145, 157, 270, 277, 284, 292, 322, 400, 405, 413, 418 y 425 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y el artículo 35 del Reglamento para la Transparencia y el Acceso a la Información Pública del Poder Judicial del Estado de Baja California; se resuelve.

RESOLUTIVOS.

PRIMERO. Este Juzgador es legalmente competente para conocer del presente litigio.

SEGUNDO. La vía ordinaria civil en que se tramitó fue la correcta.

TERCERO. El actor [REDACTED], demostró los elementos constitutivos de su acción, mientras que [REDACTED], no lo hizo con sus excepciones; y defensas, y [REDACTED] y [REDACTED], no comparecieron a juicio, en consecuencia:

CUARTO. Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria del bien inmueble descrito como: **lote de terreno** [REDACTED] de la **manzana** [REDACTED] **Fraccionamiento** [REDACTED] de [REDACTED], **Poblado Ciudad Morelos, Valle de Mexicali**, con una **superficie de 234.000 M2**, con las siguientes medidas y colindancias:

LOTE [REDACTED]
Al norte: 8.00 metros con lote [REDACTED]
Al sur: 8.00 mts con Av. [REDACTED]
Al este: [REDACTED].25 metros con lote [REDACTED]

Al oeste: ■.25 metros con lote ■

Inscrito en el ■ en Mexicali, Baja California, bajo partida: número ■, del tomo ■, sección cómputo civil, de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa, folio real ■.

QUINTO. Se ordena al Director del ■ de esta ciudad, que proceda a la cancelación de la inscripción bajo partida número ■, del tomo ■, sección cómputo civil, de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa, folio real ■.

SEXTO. Después de que cause ejecutoria esta sentencia, deberá expedirse copia certificada de la misma, para que sea inscrita en el ■ de esta municipalidad, a fin de que en adelante sirva de título de propiedad a ■.

SÉPTIMO. No se hace especial condena en gastos y costas.

OCTAVO.- Hágase saber a las partes el derecho que les asiste para otorgar su consentimiento por escrito dentro del término de tres días a efecto de que se publiquen sus datos personales y en caso de no hacerlo, se tendrá por negada dicha autorización.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA PARTE ACTORA, así como al **DEMANDADO** ■; al ■, se le notifica por medio de **Boletín Judicial del Estado**, en virtud de habersele declarado la correspondiente rebeldía, y a la **parte demandada** ■, **mediante edictos**, publicando los puntos resolutivos del fallo en el Boletín Judicial del Estado de Baja California, por dos veces de tres en tres días, o en un periódico de los de mayor circulación en la localidad, lo anterior en términos de lo establecido por la fracción II, del artículo 122 y 625, del Código Procesal Civil de la Entidad.

Así definitivamente lo sentenció y firmó electrónicamente EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DE CIUDAD MORELOS, BAJA CALIFORNIA LIC. VÍCTOR MANUEL FERNÁNDEZ RUÍZ DE CHÁVEZ, ante su Secretario de Acuerdos JOSEFINA ESPINOZA GUEVARA, 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, ■, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

____ FIRMA ELECTRÓNICA ____
LIC. VICTOR MANUEL FERNÁNDEZ RUIZ DE CHÁVEZ

____ FIRMA ELECTRONICA ____
Licenciada JOSEFINA ESPINOZA GUEVARA

EXPEDIENTE 46/2024
ORDINARIO CIVIL
PRESCRIPCIÓN POSITIVA
ACTUARIO/EDICTOS
VMFRC/BGR

EN EL NÚMERO _____ DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA _____ SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY, CONSTE.

EN _____ A LAS DOCE HORAS, SURTIÓ SUS EFECTOS LA NOTIFICACIÓN ANTERIOR. CONSTE.