

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

“VISTOS los autos”, para dictar **sentencia definitiva** en el expediente [REDACTED] relativo al juicio **ordinario civil**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y,

RESULTANDO

PRIMERO. Que por escrito presentado en fecha 25 de noviembre de 2022, ante oficialía de partes común de los juzgados de primera instancia civil de éste partido judicial y turnado a este Juzgado, en relación con el diverso de fecha 13 de enero de 2023, compareció el señor [REDACTED] por su propio derecho demandando en la vía **ordinaria civil** a la moral [REDACTED], así como a los señores [REDACTED] por las siguientes prestaciones:

- A).** Que por sentencia judicial se declare que ha operado en mi favor la prescripción positiva del bien inmueble identificado como [REDACTED], el cual se identifica por la Dirección de Administración Urbana como [REDACTED] del Municipio de Tijuana, Baja California. Catastrado en la cuenta [REDACTED] con las medidas y colindancias que muestra la planta arquitectónica expedida y certificada por el Departamento de Cartografía de Catastro Municipal.
- B).** Se ordene la cancelación total de la inscripción del bien inmueble mencionado, a nombre de la parte demandada e inscrito bajo folio real [REDACTED], ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.
- C).** Se ordene la inscripción de la resolución definitiva que se dicte en el presente juicio en el libro del Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que al suscrito demandante le sirva de título de propiedad.

SEGUNDO. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, en auto de fecha 18 de enero de 2023 se ordenó emplazar al [REDACTED], así como a los señores [REDACTED] para que dieran contestación a la demanda entablada en su contra, diligencias que se practicaron en términos de ley, produciendo su **contestación** oportunamente la moral codemandada por

conducto de su representante legal, mediante escrito presentado en fecha 11 de mayo de 2023 en los términos de su escrito de cuenta.

TERCERO. Por su parte los codemandados [REDACTED] [REDACTED] en virtud de haber omitido producir su contestación dentro del término para ello concedido, a petición del actor en auto de fecha 01 de agosto del año 2023 les fue declarada la rebeldía incurrida, y se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtieran efecto por medio de boletín judicial, teniéndoseles además por presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les atribuyeron en la demanda que dejaron de contestar.

CUARTO. Abierto que fue el juicio a periodo probatorio, el actor y la moral codemandada ofrecieron las pruebas que consideraron benéficas a sus intereses, las que admitidas y preparadas se desahogaron en las audiencias celebradas los días 22 de febrero de 2024 y 29 de mayo de 2024, siendo en esta última audiencia en donde una vez agotadas las etapas probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia,

CONSIDERANDO

I. Que de acuerdo a lo previsto por los artículos 81 y 277 del Código Procesal Civil del Estado, las sentencias deben ser claras en forma precisa y congruentes con las demandas y 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; el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. El actor [REDACTED] expone como hechos fundatorios de su acción, que la causa generadora de su posesión respecto al bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], el cual se identifica por la Dirección de Administración Urbana como [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad fue un contrato de compraventa celebrado en fecha [REDACTED] con la señora [REDACTED] [REDACTED].

Agrega que su causante [REDACTED] a su vez adquirió el inmueble materia del juicio mediante cesión de derechos celebrada en fecha [REDACTED] [REDACTED] con el señor [REDACTED], quien a su vez lo adquirió de la moral codemandada en fecha [REDACTED], según consta en el certificado de entrega de vivienda.

Finalmente refiere que a partir del [REDACTED] que adquirió el departamento que pretende prescribir, comenzó a realizarle diversas mejoras como haberlo remodelado, pintado, reemplazo de chapas y puertas dañadas, manteniendo su posesión en concepto de propietario, de manera pacífica, publica, continua y de buena fe, por lo que comparece ante este Juzgado a fin de que mediante sentencia definitiva se declare que ha operado a su favor la prescripción positiva, resolución que una vez inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, le servirá de título de propiedad.

III. Al producir su contestación la moral [REDACTED] [REDACTED] por conducto de su apoderado legal, Licenciado [REDACTED], omite pronunciarse en relación a las prestaciones reclamadas y en relación a los hechos en que el actor sustenta sus pretensiones, los marcados 1, 2, 4, 5 y 6 ni los afirma ni los niega por no ser propios de su representada; no obstante reconoce que el señor [REDACTED] [REDACTED] adquirió el inmueble materia del juicio de su representada.

IV. El suscrito juzgador es **competente** para conocer del juicio ordinario civil que nos ocupa por así permitirlo los artículos 1 y 2 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como el artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles de esta Entidad.

Por lo que hace a la **vía ordinaria civil** intentada, esta es procedente, toda vez que el juicio de prescripción positiva de inmuebles no se encuentra contemplado dentro de las acciones previstas por el artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en acatamiento al diverso numeral 425 del ordenamiento legal en consulta.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, el sujeto pretensor es una persona física que comparece a juicio por su propio derecho, la codemandada [REDACTED] es una persona moral que vino al proceso por conducto de su apoderado legal, licenciado [REDACTED], quien acreditó su representación con copia certificada de la escritura pública número [REDACTED] [REDACTED], de la fe del Notario Público 121 en ejercicio en la ciudad de México -fojas 60 a 72-. Por su parte, los codemandados son personas físicas que omitieron comparecer a juicio, sin que haya sido debatida la capacidad procesal de los litigantes.

V. En virtud de lo anterior y una vez analizadas las constancias que integran el presente sumario, se arriba a la conclusión de que el actor [REDACTED]

█ no acredita los elementos de la acción de prescripción positiva que intenta, por lo que sería desacertado declararlo propietario del inmueble materia del presente juicio, lo anterior en base a las consideraciones siguientes: En efecto, el Código Civil del Estado en sus artículos 817, 1138 y 1139 en lo que interesa disponen:

Artículo 817. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

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.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; [...]

De la interpretación armónica del contenido de los numerales preinsertos se obtiene que solo la posesión que se obtiene en concepto de propietario, es apta para producir la prescripción y que si esta es de buena fe y se ejerce en forma pacífica, pública y continua, se requieren de cinco años.

En ese sentido, del escrito inicial de demanda advertimos que el actor █
█ en el hecho uno, narra lo siguiente:

1. La causa generadora de mi posesión real, material y jurídica del bien inmueble identificado como █

█ de esta ciudad, el cual se identifica por la Dirección de Administración Urbana (de esta ciudad) como █

█ del Municipio de Tijuana, Baja California. Catastrada en la cuenta █ con las medidas y colindancias que muestra la planta arquitectónica debidamente certificado por el departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro Municipal. Indiviso █%, superficie de construcción █

█ metros cuadrados descritas en inciso a)

del capítulo de prestaciones de esta demanda, **se origina de un contrato de compra-venta de inmueble, celebrado en fecha [REDACTED], con la señora [REDACTED]** tal y como se acredita con el documento original que se anexa a la presente demanda, para los efectos pertinentes que haya lugar.

Ahora bien, de lo expuesto por el actor en su demanda, se advierte que éste afirma haber adquirido el inmueble materia del juicio, mediante un **contrato de compraventa**, celebrado en fecha [REDACTED] con [REDACTED].

Así las cosas, el actor para probar los hechos constitutivos de su acción, y en especial el primer elemento de la misma, relativo a que posee el inmueble materia del juicio en calidad de **propietario**, allegó como medios de prueba los siguientes:

1). El original del **contrato de compraventa** de bien inmueble visible a fojas 17 a 20 de actuaciones, celebrado entre la señora [REDACTED] en su carácter de parte vendedora y el señor [REDACTED] como comprador, cuyo objeto fue la vivienda identificada como [REDACTED] del Municipio de Tijuana, Baja California. Catastrado en la cuenta [REDACTED].

De cuyo contenido se aprecia a fojas 20, lo siguiente:

LEIDO EL PRESENTE INSTRUMENTO, LAS PARTES MANIFESTARON ESTAR EN LA CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR, OBLIGARSE Y MANIFESTARON SU CONFORMIDAD CON EL MISMO Y CON SU CONTENIDO POR LO QUE LO FIRMARON ASISTIDOS DE TESTIGOS MAYORES DE EDAD Y DIGNOS DE FE, [REDACTED].

Documento que si bien es cierto no fue objetado, sin embargo carece de valor probatorio para demostrar la causa generadora que invoca el actor respecto al predio controvertido, considerando que en el hecho 1 manifestó claramente que la causa que generó su posesión fue un contrato de compraventa celebrado el [REDACTED] y el contrato que presenta para fundar su dicho es de fecha [REDACTED], lo anterior con apego a lo previsto en los artículos **329** y **330** del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se sostiene lo anterior ya que si bien es cierto que de acuerdo con el artículo **330** del Código de Procedimientos Civiles del Estado “ Los documentos privados y la correspondencia procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y

surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente"; también lo es que la falta de objeción sólo puede producirle a un documento valor probatorio en relación con su **contenido**, mas no puede generarle un alcance probatorio del que carezca, dado que la falta de objeción hace presumir el reconocimiento de lo que en él conste, mas **no la admisión de datos que no se encuentren plasmados**, o no se infieran de él.

2). Prueba testimonial a cargo de [REDACTED], desahogada en la audiencia celebrada en fecha 22 de febrero de 2024, siendo relevante en el tema que nos concierne la pregunta formulada con el número **5** que es del contenido siguiente:

QUINTA. Que diga el testigo si sabe y le consta cuando adquirió el señor [REDACTED] el bien inmueble identificado como [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California.

Respuesta primera testigo: Que sí sé y me consta que fue en [REDACTED].

Respuesta segundo testigo: Que sí sé y me consta que fue el [REDACTED].

Probanza que al igual que el contrato privado de compraventa analizado previamente; carece de valor demostrativo para justificar la causa generadora que invoca el actor respecto al predio controvertido, ya que la primer testigo **no señala la fecha exacta** al omitir mencionar el mes en que se realizó el contrato, y el segundo testigo si bien es cierto afirma que fue en la fecha que el actor menciona el hecho 1 de demanda, sin embargo disiente de la fecha del documento exhibido como base de la acción, por lo que dicho medio de convicción carece de valor demostrativo con apego al **413** del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

3). Prueba confesional a cargo de la codemandada [REDACTED], desahogada en la audiencia de fecha 22 de febrero del año en curso, siendo relevantes las posiciones 2 y 3 que son del contenido siguiente:

SEGUNDA. Que diga la absolvente si es cierto como lo es que Usted en fecha [REDACTED] vendió, mediante la celebración de un contrato de compraventa de inmueble, al señor [REDACTED] el inmueble identificado como [REDACTED], el cual se identifica por la Dirección de Administración Urbana como [REDACTED] del Municipio de Tijuana, Baja California

TERCERA. Que diga la absolvente si es cierto como lo es que Usted, con fecha [REDACTED] hizo la entrega material y jurídica del departamento materia de la presente litis al señor [REDACTED]

Probanza que en nada beneficia al actor para efecto de acreditar su carácter de dominador de la cosa que pretende prescribir, no obstante que la demandada haya sido declarada **confesa** debido a su inasistencia a la audiencia mencionada, debido a que de nueva cuenta el prescribiente se refiere a **un contrato de compraventa que no exhibe en juicio**.

En ese contexto, al omitir el actor acreditar la causa que generó su posesión así como la fecha en que éste acto tuvo lugar, se impone resolver que el actor no acreditó su acción, resultando ocioso entrar al estudio de las diversas pruebas ofrecidas a fin de acreditar la acción de prescripción que deduce, ya que en nada variaría el sentido de este fallo, toda vez que omitió acreditar de manera fehaciente la causa generadora de su posesión. Sirven de apoyo a esta resolución, los criterios que a continuación se transcriben:

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.

3a./J. 18/94

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria:

María Guadalupe Saucedo Zavala.

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

Instancia: Tercera Sala. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 78, Junio de 1994. Pág. 30. **Tesis de Jurisprudencia.**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe

acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "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.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

II.3o.C. J/2

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Diciembre de 2001. Pág. 1581. **Tesis de Jurisprudencia.**

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se,

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía **ordinaria civil**, que se instruyó en el presente juicio, en el que el actor [REDACTED] no probó los hechos constitutivos de su acción, dado el estudio oficioso que se hizo de la misma.

SEGUNDO. Se absuelve a los demandados de las prestaciones que les fueron reclamadas en la presente instancia.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente **C. JUEZ TERCERO CIVIL, ALFONSO FONSECA VIZCAINO**, ante su **Secretaria de Acuerdos 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, XX, 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/ryd

En el número **14788** del Boletín Judicial de fecha **19 de junio de 2024** se publicó la **Sentencia Definitiva** que antecede.- Conste.

APARTADO DE NOTIFICACIONES

ACTOR: [REDACTED] en el domicilio procesal ubicado en [REDACTED].

CODEMANDADA: [REDACTED] en el domicilio procesal ubicado en [REDACTED].