

EXPEDIENTE NÚMERO 1885/2023

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTISEIS DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICUATRO.

V I S T O S, para dictar **Sentencia Definitiva**, a los presentes autos del expediente número **1885/2023**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y,

R E S U L T A N D O

1.- Que por escrito presentado en fecha trece de noviembre de dos mil veintitrés, ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia Civil de éste Partido Judicial y turnado a éste Juzgado, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

- A. Que por sentencia ejecutoriada se declare que me he convertido en propietaria por haber operado a mi favor la prescripción positiva de buena fe, respecto del inmueble identificado como predio ubicado en el lote 69 de la manzana 49, de la colonia Obrera antes conocida como "Primero de Mayo" con superficie de 641.30 metros cuadrados, en esta ciudad Tijuana Baja California (que a su vez se ubica en la calle Av. Donato Guerra número exterior 166 en esta ciudad de Tijuana Baja California).
Con folio real en Registro Público de la Propiedad 945011, del cual desprende en anexo 1 de esta demanda teniendo la función de hoja registral y certificado de libertad de gravámenes.
- B. Que por consecuencia de lo anterior se realice la cancelación total de la partida:
Partida vieja, Sección Traslación
Inscripción 41526, Tomo 130, Contrato de Compraventa
De fecha de inscripción del día 11 de Abril de 1978
Del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de tijuana, Baja California, inscrito a nombre de Francisco Delfin Álvarez,
- C. Como consecuencia de las prestaciones que anteceden se ordene se gire atento oficio al C. Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta Municipalidad, para que se sirva inscribir la sentencia que se dicte en la presente causa a fin de que la misma sirva al suscrito como título de propiedad en los

términos del artículo 1144 del Código Civil vigente en el Estado.

- D. Agotado todo el procedimiento se dicte en el sentido de que se ha consumado la prescripción positiva de buena fe, en mi favor.

Fundo su demanda en relación a los hechos y preceptos legales que estimo aplicables y acompaño los documentos base de su acción.

I.- Admitida la demanda en la forma y vía propuesta, se ordenó emplazar a la parte demandada, lo cual se efectuó en términos de ley, 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 les tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrieron, ordenándose que las subsecuentes notificaciones les surtieran efecto por medio de Boletín Judicial, teniéndoseles por presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les atribuyeron en el escrito de demanda que dejaron de contestar y abierto que fue el juicio a prueba, la parte actora aportó las probanzas que consideró benéficas a sus intereses, 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

I.- 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.”*

II.- La parte actora manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que en fecha quince de junio del año dos mil ocho, celebro con el señor [REDACTED] un contrato de

compraventa, respecto del predio ubicado en el lote 69 de la manzana 49, de la colonia Obrera antes conocida como “Primero de Mayo”, con una superficie de 641.30 metros cuadrados, que a su vez se ubica en la calle Av. Donato Guerra numero exterior 166 de esta ciudad.

Continúa manifestando, que el precio fijado por la compraventa fue la cantidad de \$35,000.00 dólares (treinta y cinco mil pesos 00/100 Moneda Americana), el cual fue cubierto en su totalidad al momento de la firma del contrato basal.

Indica que desde el quince de junio del dos mil ocho se encuentra en posesión del lote de terreno en lid, la cual ha ejercido de manera pacífica, pública, continua, de buena fe y en concepto de propietaria.

Finalmente manifiesta bajo protesta de decir verdad que desconoce la existencia de propietario distinto a la parte demandada en el presente Juicio.

III.- La suscrita Juzgadora 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 toda vez que la acción de usucapión no forma parte de las listadas por el numeral 424 del Enjuiciamiento Civil, en atención a lo dispuesto por el diverso artículo **425** del mismo Ordenamiento.

IV.- Concerniente a la **legitimación en el proceso**, la parte actora es persona física, que compareció a juicio por su propio derecho y los codemandados son personas físicas, que se abstuvieron de comparecer a juicio en defensa de sus intereses, por lo que la capacidad de los litigantes no fue objeto de controversia.

V.- 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 de buena fe son los siguientes: **a)** *Que la parte actora acredite una posesión sobre el inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar 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, pública, de buena fe, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de cinco años.*

En las referidas condiciones, tenemos que los demandantes ofrecieron como probanzas de su intención, la documental pública consistente en **certificado de inscripción** expedido con firma electrónica por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad –*obrante a fojas 15* –, del cual se desprende que el inmueble identificado como *Lote 69, manzana 49, colonia Obrera (antes Primero de Mayo) de esta ciudad, con superficie 641.30 metros cuadrados*; se encuentra inscrito bajo contrato de compraventa inscripción 41526, del tomo 130 de sección traslación de fecha 11 de abril del 1978, a nombre de [REDACTED]; por lo que se tiene por acreditado que el presente juicio se emprende precisamente en contra de la persona que aparece en el Registro Público de la Propiedad y de

Comercio como propietaria del mismo, ello en cumplimiento a lo dispuesto por el dispositivo **1143** del Código Civil.

Ahora bien y por lo que hace a la **identidad** del lote de terreno a usucapir, obra en folio 13 y 14 de actuaciones, la documental pública consistente en **Acta de Levantamiento** expedido por la Dirección de Catastro elaborado por el Ingeniero Aristeo Aguilar Herrera, del cual se advierte que el inmueble identificado como lote **69**, de la manzana **49**, de la colonia **Obrera**, de ésta ciudad, con superficie documental de **641.30** metros cuadrados, y con superficie física de 588.23 metros cuadrados y cuenta con clave catastral **OB-049-069** y las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,594,696.6688	496,569.5525	
1	2	N 68°01'30'' W	5.50	2	3,594,698.7269	496,564.4521	LOTE 71
2	3	N 32°58'20'' W	3.60	3	3,594,701.7471	496,562.4928	LOTE 71
3	4	S 38°34'06'' W	16.38	4	3,594,688.9401	496,552.2807	TALUD
4	5	S 25°59'19'' W	30.25	5	3,594,661.7490	496,539.0254	LOTE 67
5	6	S 66°10'08'' E	15.82	6	3,594,655.3556	496,553.4998	AV. DONATO GUERRA
6	7	N 17°25'17'' E	3.40	7	3,594,658.6039	496,554.5191	LOTE 71
7	8	N 04°39'14'' W	0.68	8	3,594,659.2775	496,554.4643	LOTE 71
8	1	N 21°58'30'' E	40.32	1	3,594,696.6688	496,569.5525	LOTE 71
SUPERFICIE = 588.23 M2							

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO DOCUMENTAL							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,594,696.6688	496,569.5525	
1	2	N 68°01'30'' W	5.50	2	3,594,698.7269	496,564.4521	LOTE 71
2	3	N 32°58'20'' W	3.60	3	3,594,701.7471	496,562.4928	LOTE 71
3	4	S 38°34'06'' W	16.38	4	3,594,688.9401	496,552.2807	TALUD
4	5	S 25°59'19'' W	30.25	5	3,594,661.7490	496,539.0254	LOTE 67
5	9	S 66°10'08'' E	15.25	9	3,594,655.5873	496,552.9752	AV. DONATO GUERRA
9	1	N 21°58'30'' E	44.30	1	3,594,696.6688	496,569.5525	LOTE 71
SUPERFICIE = 586.66 M2							

Por lo que de la concatenación de las documentales aludidas **se logra la plena identificación del bien inmueble en lid**, con fundamento en los artículos **330** y **408** del Código Adjetivo Civil en vigor para el Estado.

VI.- Habiendo quedado eficazmente evidenciada la identidad del inmueble a usucapir, se procede al análisis del **primer elemento de la acción** de prescripción, relativo a que la posesión apta para prescribir debe ser en concepto de **propietario**; en ése sentido, tenemos que la activo procesal señala como **causa generadora** de su posesión, la celebración de un **contrato de compraventa** de fecha **quince de**

junio del dos mil ocho, mediante el cual el señor [REDACTED], en su carácter de vendedor, le transmitió el inmueble materia de la Litis; lo cual quedó debidamente acreditado con la documental privada que adjuntó a su escrito inicial de demanda *-visible de fojas 10 a 12-*, que al no haber sido objetada en modo alguno, ni encontrarse contradicha con diverso medio de prueba, se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos **330** y **408** del Código Procesal Civil, para tener por evidenciada la existencia del acto jurídico que invoca la parte actora como causa de su posesión, y que su posesión no es precaria o derivada.

Robustece lo anterior, la **dobles confesión ficta** del pasivo procesal que se produjeron al no haber dado contestación a la demanda, así como de la resultante de prueba confesional a su cargo, desahogada en la audiencia verificada el día **ocho de agosto del dos mil veinticuatro**, al haber sido declarados confesos en atención a su incomparecencia sin causa justificada, confesionales a las que se les concede valor probatorio, en términos de los numerales **396** y **400** de la Ley Adjetiva Civil, para tener por robustecida la causa que originó la posesión de la demandante, acreditándose el elemento de la acción en estudio.

En cuanto hace al segundo elemento de la acción relativo a que se haya poseído el inmueble bajo las cualidades necesarias para prescribir, es decir, de manera **pacífica, pública, continua** y de **buena fe**, éste se encuentra debidamente acreditado con la **prueba testimonial** ofrecida a cargo de los de nombres [REDACTED], desahogada en la audiencia de fecha **ocho de agosto del dos mil veinticuatro**, siendo relevante respecto al punto que se examina, la pregunta séptima que les fue formulada con sus respuestas, que por no encontrarse contradichas con diverso medio de convicción se le concede eficacia y valor probatorio en términos del artículo **413** del Código de Procedimientos Civiles, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón fundada de su dicho.

En virtud de lo anterior, es de concluirse que la demandante cumple con los elementos de la acción ejercitada, y como consecuencia de ello, deberá declararse propietaria del lote de terreno en litigio por virtud de la prescripción positiva que ha operado a su favor y haber poseído el inmueble por un lapso mayor a cinco años. Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA. Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquel que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquel de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye

efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.

I.4o.C. J/30

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VI Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990. Pág. 385. Tesis de Jurisprudencia.

COSTAS. No estando el caso en estudio comprendido dentro de lo dispuesto por el numeral **141** de la Codificación Procesal en consulta, no se hace especial condenación en costas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos **79, 80, 81, 86, 90 y 91** del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se;

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía ordinaria civil, en que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora [REDACTED] en virtud de haber operado a su favor la prescripción positiva, la cual se consumó a partir del día **quince de junio del dos mil trece**, se ha convertido en propietaria del inmueble identificado como lote **69** manzana **49** de la Colonia **Obrera** de esta ciudad, que cuenta con superficie documental de **641.30 metros cuadrados**, y una superficie real de **588.23 metros cuadrados** con las siguientes medidas y colindancias- según al levantamiento topográfico exhibido en autos:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,594,696.6688	496,569.5525	
1	2	N 68°01'30" W	5.50	2	3,594,698.7269	496,564.4521	LOTE 71
2	3	N 32°58'20" W	3.60	3	3,594,701.7471	496,562.4928	LOTE 71
3	4	S 38°34'06" W	16.38	4	3,594,688.9401	496,552.2807	TALUD
4	5	S 25°59'19" W	30.25	5	3,594,661.7490	496,539.0254	LOTE 67
5	6	S 66°10'08" E	15.82	6	3,594,655.3556	496,553.4998	AV. DONATO GUERRA
6	7	N 17°25'17" E	3.40	7	3,594,658.6039	496,554.5191	LOTE 71
7	8	N 04°39'14" W	0.68	8	3,594,659.2775	496,554.4643	LOTE 71
8	1	N 21°58'30" E	40.32	1	3,594,696.6688	496,569.5525	LOTE 71
SUPERFICIE = 588.23 M2							

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO DOCUMENTAL							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,594,696.6688	496,569.5525	

1	2	N 68°01'30'' W	5.50	2	3,594,698.7269	496,564.4521	LOTE 71
2	3	N 32°58'20'' W	3.60	3	3,594,701.7471	496,562.4928	LOTE 71
3	4	S 38°34'06'' W	16.38	4	3,594,688.9401	496,552.2807	TALUD
4	5	S 25°59'19'' W	30.25	5	3,594,661.7490	496,539.0254	LOTE 67
5	9	S 66°10'08'' E	15.82	9	3,594,655.5873	496,552.9752	AV. DONATO GUERRA
9	1	N 21°58'30'' E	44.30	1	3,594,696.6688	496,569.5525	LOTE 71
SUPERFICIE = 586.66 M2							

TERCERO. Sirve de título de propiedad a la actora la presente sentencia, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, previa **cancelación** de la partida 41526, del tomo 130 de sección traslación de fecha 11 de abril de 1978, folio real: **945011**, que obra inscrita ante dicha dependencia, a nombre de [REDACTED], demandado en el presente juicio y se abra una nueva partida a favor de la parte actora.

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

QUINTO. No se hace especial condenación en costas al no encuadrar en los supuestos previstos por el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 75 BIS B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio para efectos de hacerle saber que en el presente juicio [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del bien inmueble identificado en el resolutive segundo del presente fallo definitivo.

SEPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S Í, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la **JUEZ SEXTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, LICENCIADA MARÍA DEL SOCORRO PERALTA ROBLES**, ante su **SECRETARIO DE ACUERDOS, LICENCIADO PEDROMAR MEDINA RUIZ**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. *MSPR*/cpi*

En el número 14854 del Boletín Judicial de fecha 20 septiembre 2024 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS