

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL VEINTICUATRO.

V I S T O S, para dictar **Sentencia Definitiva** en los autos del expediente número **1714/2023** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y;

RESULTANDO

1.- Por escrito presentado en fecha dieciocho de octubre del dos mil veintitrés, ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia Civil de este Partido Judicial, y turnado a éste Juzgado, compareció [REDACTED] en contra de [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

- I. Que por sentencia definitiva que se sirva emitir este H. Juzgado, se me declare propietario por prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como: LOTE 16 E, MANZANA 24, COLONIA PEDREGAL DE SANTA JULIA 1RA, SECCION, MUNICIPIO TIJUANA, SUPERFICIE 160.59 METROS CUADRADOS, y se encuentra inscrito a nombre de la parte demandada: [REDACTED], ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, inscrito bajo Título de propiedad partida 5250841, de sección civil, de fecha 22 de agosto del 2001, Folio Real 1080717. Mismo inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias actuales según plano actualizado.

Lote 16 E, manzana 24, Colonia Pedregal de Santa Julia 1ra. Sección Municipio Tijuana, Sup. 160.59 m2 (de acuerdo al certificado de inscripción expedido por el RPPC).

AL NORTE EN 8.01 M. CON TALUD
AL SUR: EN 8.01 M. CON CANON REFORMA
AL ESTE: EN 20.10 M. CON LOTE 16 D.
AL OESTE EN 20.04 M. CON LOTE 16 F.

Lote 16 E, manzana 24, Colonia Pedregal de Santa Julia 1ra. Sección Municipio Tijuana, Sup. 160.59 m2 (de acuerdo al plano elaborado por el Ing. Aristeo Aguilar Herrera con CED. FED. 2134225).

4-1 AL NOROESTE EN 8.010 METROS CON CAÑON REFORMA
1-2 AL NORESTE EN 20.040 METROS CON LOTE 168 (16 F)
2-3 AL SURESTE EN 8.010 METROS CON TALUD

3-4 AL SUROESTE EN 20.100 METROS CON LOTE 108 (16 D)

- II. Como consecuencia de la anterior prestación, se condene a la parte demandada a la cancelación total de su partida registral antes mencionada, y se decrete la apertura de una nueva partida a mi favor en lo que respecta del bien inmueble materia de la acción.

Fundó la demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables y acompañó los documentos base de su acción.

2.- Admitida la demanda en la forma y vía propuesta, se ordenó emplazar a la parte demandada, diligencias que se practicaron 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.- Los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles, en lo conducente, disponen que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandando 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.- La suscrita Juzgadora es **competente** para conocer este litigio en observancia al artículo **157**, fracción **III**, del Código Adjetivo

Civil, toda vez que se promueve una acción real sobre un bien inmueble localizado dentro de esta jurisdicción.

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

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, la parte actora es una persona física, que comparece a juicio por su propio derecho y la sucesión es persona jurídica, que se abstuvo de comparecer a juicio en defensa de sus intereses, por lo que la capacidad de los litigantes no fue objeto de controversia.

III.- La parte actora manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción, que con fecha cinco de mayo del dos mil diecisiete, celebro un contrato privado de donación por escrito con su madre la señora [REDACTED], respecto del lote de terreno identificado como Lote 16 E, manzana 24, Colonia Pedregal de Santa Julia 1ra. Sección, Municipio Tijuana, superficie 160.59 metros cuadrados.

Indica que desde el día cinco de mayo del dos mil diecisiete, tiene la posesión jurídica y material del bien inmueble en lid, en concepto de propietario, en forma pacífica, pública, continua y de buena fe.

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

IV.- 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 propietario y por un tiempo mínimo de cinco años.*

En las referidas condiciones, tenemos que el demandante ofreció 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 -consultable de folios **5 y 6-**, en el cual se hace constar que inmueble identificado como *Lote 16 A, manzana 24, colonia Pedregal de Santa Julia 1ra. Sección, de esta ciudad, con superficie de 160.59 metros cuadrados y con sus medidas y colindancias que indica; se encuentra inscrito bajo título de propiedad partida 5250841, de sección civil, de fecha 22 de agosto de 2001, a nombre de [REDACTED]; documental que por ser de ésa naturaleza y al no haber sido objetada por la parte reo, tiene valor probatorio pleno conforme al artículo **405** del Código Procesal Civil; por lo que se tiene por acreditado que el presente juicio se emprende precisamente en contra de quien aparece en Registro Público de la Propiedad y de*

Comercio como propietario del mismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el numeral **1143** del Código Civil.

Ahora bien y por lo que hace a la **identidad** del lote de terreno a usucapir, obra en folio 4 de actuaciones, la documental privada consistente en **levantamiento** elaborado por el Ingeniero Aristeo Aguilar Herrera, del cual se advierte que el inmueble identificado como lote **138 (16 E)**, de la manzana **24**, de la colonia Pedregal de Santa Julia de ésta ciudad, con superficie de **160.59** metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO						
EST	PV	DIST	RUMBO	Y	X	COLINDANTES
4	1	8.010	N 32°02'28" W	3595482.6709	494110.5422	CAÑON REFORMA
1	2	20.040	N 57°31'45" E	3595493.4299	494127.4493	LOTE 168 (16 F)
2	3	8.010	S 32°28'13" E	3595486.6721	494131.7495	TALUD
3	4	20.100	S 57°31'47" W	3595475.8811	494114.7918	LOTE 108 (16 D)
SUPERFICIE = 160.59 m2						

Por lo que de la concatenación de las documentales aludidas anteriormente **se logra la plena identificación del bien inmueble litigioso**, con fundamento en los artículos **322** fracción II, **330**, **405** y **408** del Código Adjetivo Civil en vigor para el Estado.

V.- Ahora bien, en relación al **primer elemento de la acción** de prescripción, relativo a que la posesión apta para prescribir debe ser en concepto de **propietario**; tenemos que la parte actora señaló como **causa generadora** de su posesión la celebración de un **contrato donación** de fecha **cinco de mayo del año dos mil diecisiete**, mediante el cual la señora [REDACTED] en su carácter donante le transmitió el inmueble materia en lid a la parte actora, contrato en el cual únicamente plasmo su huella digital;

No obstante lo anterior la suscrita Juzgadora no le otorga valor probatorio pleno al documento fundatorio de la acción, lo anterior es así toda vez que dicho contrato no cumple con las formalidades establecidas por el artículo 1721 del Código Civil del Estado, esto es en el caso de que quien lo suscribe no puede o no sabe firmar, **puede firma un tercero a su ruego debiendo imprimir su huella dactilar**, tal y como lo contempla el precitado artículo que a la letra indica:

ARTICULO 1721.- Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Los contratos, por mutuo, compraventa, hipoteca, préstamos, arrendamiento, de obra a precio alzado, construcción, ampliación, terminación y remodelación de inmuebles o cualquier otro, que celebre el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Gobierno y Municipios del Estado de Baja California, con sus propios asegurados o pensionistas podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o ratificación de firma.

Para los efectos de este artículo se tendrá por cumplida mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, siempre que la información generada o comunicada en forma íntegra, a través de dichos medios sea atribuible a las personas obligadas y resulten accesibles para su ulterior consulta. En los actos en que la ley establezca como requisito que un acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, éste y las partes obligadas podrán generar, enviar, recibir, archivar o comunicar la información que contenga los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en cuyo caso el fedatario público deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuya dicha información a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de la misma para su ulterior consulta otorgando instrumento de conformidad con la legislación aplicable.

En consecuencia y tal y como se desprende del documento fundatorio de la acción que únicamente se plasmo la huella de la C. [REDACTED], sin que persona alguna firmara a su ruego, por lo que dicho documento debió ser perfeccionado con la firma a ruego mas el estampado de la huella digital de la persona que no puede o no sabe firmar, por lo que se arriba a la conclusión que no fue expresada la manifestación de la voluntad de la aparente donataria respecto al contenido del contrato basal, por lo cual no se tiene por acreditado el consentimiento en la celebración de dicho acto jurídico; al no satisfacerse la totalidad de los requisitos establecidos en el artículo 1721 del Código Civil, consecuentemente no puede surtir sus efecto la huella impresa por carecer dicho documento de la firma a ruego de una tercera persona, aunado a que en dicho acto jurídico no se indico que la donante, sabe escribir, pues la sola impresión de la huella digital, no dispensa del cumplimiento de la obligación respectiva por lo que trae como consecuencia que dicho documento carezca de validez, al resultar inexistente, es decir, la huella dactilar solo es idónea para individualizar al sujeto contratante, no así para probar la expresión de la voluntad con la celebración del mismo y su conformidad con su contenido.

Sirve de apoyo el siguiente criterio que a continuación se transcribe:

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 2025270
Instancia: Pleno
Undécima Época
Materias(s): Común
Tesis: P./J. 10/2022 (11a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 17, Septiembre de 2022, Tomo I, página 5
Tipo: Jurisprudencia

HUELLA DACTILAR. SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ ACOMPAÑADA DE UNA FIRMA A RUEGO VÁLIDA, ES APTA COMO ELEMENTO PARA MANIFESTAR EL CONSENTIMIENTO EN LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS ESCRITOS DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes sostuvieron criterios distintos al analizar si la huella dactilar, por sí sola, es o no apta para demostrar la manifestación de la voluntad del sujeto en la celebración de un contrato escrito de enajenación de bienes inmuebles.

Criterio jurídico: No es posible considerar que la huella dactilar, por sí sola, sea apta para demostrar la manifestación de la voluntad del sujeto en la celebración de un contrato escrito de enajenación de bienes inmuebles. La huella dactilar únicamente es idónea para individualizar a los sujetos contratantes, no así para probar la expresión de la voluntad de conformidad con el contenido del contrato. Por lo anterior, siempre y cuando esté acompañada de una firma a ruego válida, la huella dactilar es apta como elemento para manifestar el consentimiento.

Justificación: Al retomar los criterios de la Primera y de la Segunda Salas de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver las contradicciones de tesis 79/2011 y 215/2008-SS, respectivamente, los que resultan aplicables a lo dispuesto en los artículos 1834 y 2318 del Código Civil Federal, así como 1514 y 1834 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene que la firma autógrafa cumple dos funciones diferenciables: 1) individualización; y, 2) expresión de voluntad. En cuanto a la primera función –individualización–, la firma es idónea para identificar a la persona que suscribe un documento. Respecto a la segunda función –expresión de voluntad–, con la firma se tiene por aceptado lo que se manifiesta en el documento. En este orden de ideas, la huella digital, si bien cumple con la función de individualización que se asigna a la firma, no cumple con la función de expresión de voluntad. De ahí que la expresión de la voluntad de las partes, en caso de que el interesado no suscriba firma autógrafa, es compuesta. En ese sentido, la huella digital individualiza al sujeto y, de forma complementaria, la firma a ruego hace las veces de expresión de la voluntad de quien se obliga. De modo que, ante la falta de alguno de estos elementos, la expresión de la voluntad no puede estimarse plena. En consecuencia, por regla general, la huella digital desvinculada de una firma a ruego válida, resulta insuficiente para manifestar el consentimiento en la celebración de contratos de enajenación de bienes inmuebles que por disposición legal deban tener forma escrita.

Contradicción de tesis 348/2021. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en Los Mochis, Sinaloa, en auxilio del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito, y el Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 5 de julio de 2022. Unanimidad de once votos de las Ministras y de los Ministros Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Juan Luis González Alcántara Carrancá, Yasmín Esquivel Mossa, Loretta Ortiz Ahlf, Luis María Aguilar Morales, Jorge Mario Pardo Bolledo, Norma Lucía Piña Hernández, Ana Margarita Ríos Farjat, Javier Laynez Potisek, Alberto Pérez Dayán y Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Ponente: Juan Luis González Alcántara Carrancá. Secretario: Gregorio D. Castillo Porras.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, con residencia en Los Mochis, Sinaloa, al resolver el amparo directo 635/2019, (cuaderno auxiliar 608/2020), el cual dio origen a la tesis aislada (V Región)4o.3 A (10a.), de rubro: "HUELLA DACTILAR EN UN CONTRATO EN MATERIA AGRARIA. ES INSUFICIENTE, POR SÍ SOLA, PARA ACREDITAR EL CONSENTIMIENTO DE QUIEN LA ESTAMPA.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 15 de octubre de 2021 a las 10:25 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Undécima Época, Libro 6, Tomo IV, octubre de 2021, página 3713, con número de registro digital: 2023682, y

El Décimo Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo directo 10/2016, el cual dio origen a la tesis aislada I.14o.C.11 C (10a.), de rubro: "HUELLA DACTILAR. ES APTA PARA ACREDITAR EL CONSENTIMIENTO EN LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 6 de mayo de 2016 a las 10:06 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 30, Tomo IV, mayo de 2016, página 2799, con número de registro digital: 2011599.

Nota: La parte considerativa de la sentencia relativa a la contradicción de tesis 79/2011 citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro IV, Tomo 3, enero de 2012, página 2308, con número de registro digital: 23295.

La parte considerativa de la sentencia relativa a la contradicción de tesis 215/2008-SS citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, abril de 2009, página 972, con número de registro digital: 21524.

El Tribunal Pleno, el ocho de septiembre en curso, aprobó, con el número 10/2022 (11a.), la tesis jurisprudencial que antecede. Ciudad de México, a ocho de septiembre de dos mil veintidós.

Esta tesis se publicó el viernes 23 de septiembre de 2022 a las 10:32 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 26 de septiembre de 2022, para los efectos previstos en el punto noveno del Acuerdo General Plenario 1/2021.

VI.- En razón de lo anteriormente expuesto, al no haber acreditado de manera fehaciente la causa generadora de su posesión, es que se impone a resolver la improcedencia de la acción de prescripción intentada en el presente juicio y en consecuencia, se deberá absolver a la parte demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas en la presente instancia.

No siendo necesario entrar al estudio de los demás elementos de la acción intentada, así como tampoco al resto del caudal probatorio en virtud de que nada cambiaría el sentido de éste fallo.

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.- En la vía ordinaria civil intentada en éste juicio la parte actora, no acreditó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada.

SEGUNDO.- Se **absuelve a la parte demandada** de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas, en atención a los razonamiento expuestos en el cuerpo de este fallo.

TERCERO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

A S Í, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la **JUEZ SEXTO DE LO CIVIL CON CARÁCTER PROVISIONAL, LICENCIADA MARÍA DEL SOCORRO PERALTA ROBLES,** ante su **SECRETARIO DE ACUERDOS INTERINO, 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 Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

MSPR*/cpi

En el número 14858 del Boletín Judicial de fecha 26 septiembre 2024 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.