

JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL. - - - -

- - - Mexicali Baja California, a dieciséis de julio del dos mil veinticinco. - - - - -

- - - V I S T O S para dictar sentencia definitiva en los autos del Juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], seguido con el expediente número [REDACTED]; y; - - - - -

R E S U L T A N D O:

Por escrito de fecha primero de junio de dos mil diecisiete, compareció ante esta Autoridad la señora [REDACTED], demandando en la vía Ordinario Civil, la acción reivindicatoria, de [REDACTED] las siguientes prestaciones: - - - - -

A) Que se declare por sentencia firme que la parte actora es propietaria y tiene pleno dominio del inmueble identificado como Lote 33 de la Manzana 7 del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo de esta Ciudad de esta ciudad de Mexicali, Baja California. - - - - -

B) Que se condene a la persona demandada a restituir a favor de la actora el inmueble descrito en el inciso anterior con sus mejoras, accesiones y sus frutos y. - - - - -

C) El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación de este juicio. - - - - -

La demanda la fundó en los puntos de hecho que expone en su escrito inicial y en los preceptos que estimó aplicables, exhibiendo junto con ella los documentos base de su acción, con copias para correr traslado a la parte demandada. - - - - -

Por auto de fecha siete de junio de dos mil diecisiete, se radicó en este Juzgado los autos, en donde se ordenó el emplazamiento de la demandada [REDACTED]; diligencia que se practicó en todos sus términos el día veintiuno de junio

de dos mil diecisiete, según se observa a folio 60 de autos. - - -

Con escrito presentado en fecha cinco de julio de dos mil diecisiete se tuvo a la C. [REDACTED] también conocida como [REDACTED] contestando la demanda entablada en su contra oponiendo excepciones y defensas y reconviniendo en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED].

Posteriormente el Licenciado [REDACTED], Juez Primero de lo Civil de este partido judicial, mediante oficio 685/2019 de fecha trece de febrero de dos mil diecinueve remitió autos originales del expediente relativo del juicio Ordinario Civil promovido en aquel juzgado con número de expediente 827/2018, al advertir la conexidad en los juicios. Así mismo esta autoridad mediante auto de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, aceptó la acumulación de referencia. - - - - -

Expediente acumulado en el que la parte actora [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su apoderado legal, demandó en la vía **ORDINARIA CIVIL** de [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], las siguientes prestaciones: - -

A).- Que se declare Judicialmente que la suscrita me he convertido en propietaria, por haber operado en mi favor la Prescripción Positiva, respecto del bien inmueble que se identifica como lote de terreno número treinta y tres (33), de la manzana siete (07) del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo, de esta ciudad de Mexicali, Baja California, con una superficie de 140.00 metros cuadrados, con clave catastral número MH-007-033, con las medidas y colindancias siguientes:

- AL NORTE: En 7.00 metros con lotes 11 y 12.
 - AL SUR: En 7.00 metros con Avenida Habanera.
 - AL ESTE: En 20.00 metros con lote 34.
 - AL OESTE: En 20.00 metros con lote 32.
- Y construcciones, existentes en el mismo.

Inmueble el cual se ubica en el domicilio de Avenida Habanera

número 2354, en el Fraccionamiento Residencial Mediterráneo, de esta ciudad de Mexicali, Baja California, del cual pido se declare Judicialmente que me he convertido en propietaria del mismo. - - - - -

B).- La Cancelación de la Inscripción que respecto del bien inmueble que pretendo prescribir a mi favor, obra ante el H. Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Mexicali, Baja California, a nombre de [REDACTED], bajo Folio Real número 151861, partida número 5783265, de la Sección Civil, de fecha 03 de febrero del año de 2017. - - - - -

C).- Por el pago de Gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio. - - - - -

Integrada la litis, se abrió el juicio a ofrecimiento de pruebas y, posteriormente se citó a las partes para oír sentencia definitiva. - - - - -

Puesto que a la fecha ha precluido el término para impugnar esa citación se procede a resolver el juicio, en definitiva. - - - - -

CONSIDERANDO

I.- En la sentencia definitiva el Órgano Jurisdiccional resuelve a quien corresponde el derecho, en términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, conforme al cual: *"Las sentencias deben de ser claras, precisas 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"*. - - - - -

Acorde a esos lineamientos, y dada la acumulación de expedientes que se informa en el capítulo que precede, por razón de método se analiza primeramente la acción de prescripción positiva deducida por [REDACTED] para que se le declare propietaria del inmueble identificado como lote de terreno número treinta y tres (33), de

la manzana siete (07) del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo, de esta ciudad de Mexicali, Baja California, con una superficie de 140.00 metros cuadrados, con clave catastral número MH-007-033, con las medidas y colindancias siguientes:

- AL NORTE: En 7.00 metros con lotes 11 y 12.
 - AL SUR: En 7.00 metros con Avenida Habanera.
 - AL ESTE: En 20.00 metros con lote 34.
 - AL OESTE: En 20.00 metros con lote 32.
- Y construcciones, existentes en el mismo.

En virtud de que al operar ederecho de propiedad que demanda se habrá extinguido el dominio de [REDACTED] sobre ese inmueble y, en consecuencia, provocará la improcedencia de la acción reivindicatoria con que este demandó al primero para que le restituya aquel inmueble, como se explica en la siguiente ejecutoria: - - - - -

USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN. Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción. - - - - -
- - - - - Tesis: I.11o.C.68 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo XVIII, Agosto de 2003. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia: Civil. Página 1860. Registro 183370. - - - - -

ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

I.- La acción ejercida por [REDACTED] se prevé en los artículos 1123 y 1138 del Código Civil para el Estado, como el modo de adquirir bienes en virtud de la posesión que se adquiere y detenta en concepto de propietario, de forma pacífica, continua y pública. - - - - -

II. La **legitimación pasiva** de [REDACTED] se justifica porque el inmueble objeto de la acción, aparece inscrito a su nombre en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo "contrato de compraventa

partida 5783265 de sección civil de fecha 03 de febrero del 2017", de acuerdo con la certificación extendida por el Sub registrador Público de la Propiedad y de Comercio, en fecha 16 de noviembre de 2018, exhibido por la parte actora y consultable a folio 11 del expediente acumulado al en que se actúa, y se le reconoce valor probatorio pleno en términos del artículo 322 fracción III, 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. De esta manera se cumplen las condiciones que prevé el artículo 1143 del Código Civil para el Estado al dictar que, quien tenga la posesión de un inmueble apta para prescribir, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ese bien en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y ha adquirido la propiedad. -----

III.- Ahora bien, concierne a la parte actora revelar y probar el acto jurídico o hecho por el que haya obtenido la posesión animus domini, porque el artículo 817 del Código Civil para el Estado condiciona el éxito de la prescripción positiva a la existencia de esta calidad al prescribir: "*sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.*" Coherente con ese imperativo, el artículo 1138 de ese mismo ordenamiento sustantivo acota en su fracción I: "*La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario;*". -----

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION. 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. - - - - -

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. **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. **Tesis: 3a./J. 18/94.** Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Instancia: Tercera Sala. Materia Civil. Página 30. Registro: 206602. Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte página 214. - - - - -

En este orden, indefectiblemente corresponde a la parte actora acreditar los acontecimientos facticos que de manera lógica y razonable justifiquen que se apropió del dominio del inmueble en litigio y la ha disfrutado de manera pública, pacífica y continúa por el plazo de cinco años, términos de la tesis de pleno de circuito con registro digital 2024394, Tesis: PC.I.C. J/13 C (11a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 12, abril de 2022, Tomo III, página 2134, con el rubro y texto siguientes. - - - - -

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. QUIEN SE OSTENTE POSEEDOR DE MALA FE, DEBE OFRECER UNA PRUEBA SUFICIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes adoptaron criterios discrepantes al analizar el acreditamiento del primer elemento de la acción de prescripción positiva de mala fe, que es la causa generadora de la posesión en calidad de dueño o propietario, pues mientras uno sostuvo que cuando se ejerce la prescripción de mala fe, únicamente deben acreditarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho jurídico generador de la posesión, el otro consideró que debe exigirse un estándar probatorio elevado a fin de que el accionante revele y acredite, en forma fehaciente, dicha causa generadora de su posesión, así como las características de dicha posesión durante diez años.

Criterio jurídico: El Pleno en Materia Civil del Primer Circuito establece que no basta con revelar la causa y exhibir pruebas que no demuestren de manera contundente la causa generadora de la posesión de mala fe de forma indudable, porque sólo cuando se pruebe de modo eficaz la causa generadora de la posesión y se desprenda que se trata de una posesión originaria puede tener lugar la prescripción adquisitiva, lo que es necesario para que el juzgador esté en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término legal de diez años, además de que deberá acreditarse también que durante dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua. - - - - -

Justificación: La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa mediante la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable; por tanto, si el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición del dominio de un bien que se ha estado poseyendo, resulta evidente que para acreditar el requisito necesario para que se actualice la prescripción de mala fe, consistente en poseer en concepto de propietario, no sólo se debe revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además debe acreditarse a través de pruebas aptas y suficientes, que demuestren con certeza la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para revelar la causa generadora de la posesión, aunado a que debe probarse que ésta se ejerció de manera pacífica, pública y continua, por tanto, es necesario ofrecer los medios de convicción que acrediten de manera objetiva que existen bases suficientes para que fundadamente se tenga la certeza de que el actor disponía del inmueble que se pretende prescribir como poseedor de mala fe. Por ende, si bien es cierto que en términos de lo dispuesto por el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, 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, también es verdad que para demostrar la procedencia de la acción de prescripción de mala fe, se debe acreditar con pruebas suficientes el hecho que dio origen a esa posesión. - - - - - PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. **Contradicción de tesis 21/2021.** Entre las sustentadas por el Tercer y el Décimo Segundo Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 7 de diciembre de 2021. - - - - -

IV.- Mediante autos de fechas siete de abril de dos mil veintidós, seis de noviembre de dos mil veintitrés y cinco de enero de dos mil veinticuatro, se les declaro la rebeldía a los codemandados, [REDACTED],

[REDACTED]
[REDACTED] respectivamente, por no haber dado contestación a la demanda en tiempo y forma. - - - - -

Con el propósito de justificar el derecho deducido, la parte actora exhibió con su demanda la certificación registral antes valorada, y acta de deslinde del lote de terreno objeto de acción; en tanto que, en el periodo probatorio ofreció los siguientes medios de convicción, por medio de su abogado patrono: **Confesión por Posiciones.-** a cargo de [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED].
Declaración de Partes.- a cargo de [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] **Testimonial.-** a cargo de [REDACTED]

[REDACTED] esta última fue sustituida por el testigo [REDACTED]. **Documental Pública.-**

consistente en original de 18 recibos de consumo de agua potable, 12 comprobantes de pago de consumo de agua potable. **Documentales Públicas.-** consistente en original de 71 recibos de consumo de agua potable 1 comprobante de pago de consumo de agua potable, 1 convenio por consumo de agua potable. **Documental Pública.-** Consistente en 15 recibos e consumo de energía eléctrica y 6 comprobantes de pago de consumo de energía eléctrica. **Documental Pública.-**

Consistente en 79 recibos de consumo de energía eléctrica expedidos por Comisión Federal de Electricidad, 6 comprobantes de pago de consumo eléctrico. **Ratificación de Contenido y Firma.-** A cargo del C. ingeniero Ignacio L. Contreras Arispuro. **Documental Pública.-** Consistente en acta número 160,961 volumen 4288 del protocolo a cargo del Notario Público número 11 de esta municipalidad. **Instrumental de actuaciones,** y la **Presunción legal y humana.** - - - - -

Todos esos medios de convicción se admitieron por auto de fecha 16 (dieciséis) de mayo de 2024 (dos mil veinticuatro) a excepción de la prueba confesional y declaración de parte a cargo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio; y

fueron debidamente desahogadas, por lo que se procede a su valoración a fin de establecer que la parte actora cumple la carga procesal que le corresponde en términos del artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, conforme al cual: *"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones"*, en cuyo caso habrá necesidad de analizar las excepciones opuestas por la parte demandada. - -

V.- De la revisión acuciosa de la demanda se aprecia que, [REDACTED] manifiesta que su nombre correcto es el antes proporcionado, tal y como se asienta en su acta de nacimiento, aun cuando en diversos documentos como lo son su licencia de manejar, recibos del servicio de energía eléctrica etcétera, se asienta su nombre de casada en el país de Estados Unidos de América, es el de [REDACTED] siendo la misma persona en ambos casos, ya que el citado país la mujer casada utiliza el apellido de su esposo, hechos que demuestra con la documental que anexa a la presente demanda. -----

Sigue relatando sus hechos como a continuación se describen; -----

a).- Que el señor [REDACTED], sin recordar la fecha exacta, pero aproximadamente a principios del mes de enero del año 2004, le comento que tenía desde el día sábado 1 de enero del año de 2000 la posesión en carácter de propietario del inmueble descrito en el hecho inmediato anterior. -----

b).- Establece que el día sábado 14 de febrero del año de 2004 compró por la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] al señor [REDACTED], mediante un contrato verbal, los derechos posesorios y de propiedad del inmueble que se ubica en [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Mexicali, Baja California, el cual se identifica como

lote de terreno número treinta y tres (33), de la manzana siete (07) del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo, de esta ciudad de Mexicali, Baja California, inmueble este, el cual siendo aproximadamente las doce horas del mediodía del día sábado 14 de febrero del año de 2004, empezó a poseer de forma pacífica, publica, continua e ininterrumpida y en concepto de propietaria, y hasta la fecha sigue poseyéndolo, que de lo dicho lo saben y les consta por haberse dado cuenta al momento en que entró a poseer el inmueble la Sra. [REDACTED], Sr. [REDACTED], Sra. [REDACTED] y el Sr. [REDACTED], personas estas, quienes estuvieron presentes cuando compró los derechos posesorios y de propiedad, así como al momento de entrar a poseer el inmueble multicitado, y también se ha dado cuenta que lo he seguido poseyendo desde esa fecha y hasta el día de hoy continua en posesión del mismo. - - - - -

c).- Nos dice, que cuando el inmueble objeto del presente juicio de prescripción, lo comenzó a poseer el día sábado 14 de febrero del año de 2004, de forma pacífica, publica, continua e ininterrumpida y en concepto de propietaria, el citado inmueble se encontraba con servicio de energía eléctrica pero sin cerco, barda o construcción alguna análoga que delimitara y separara y protegiera dicho terreno de la vía pública y de los inmuebles colindantes a excepción del vecino de al lado derecho al cual le corresponde a su inmueble el lote número 34 de la misma fraccionamiento, faltándole algunas puertas y ventanas, sin azulejo en el interior del baño de la vivienda del inmueble, por lo que la promovente de su propio patrimonio, producto de su trabajo, durante estos aproximadamente 14 años, 9 mes y 8 días, que ha poseído, de forma pacífica, publica, continua e ininterrumpida y en concepto de propietaria, el citado inmueble que en esta vía demanda prescribir a su favor, descrito en el hecho inmediato anterior, le he realizado mejoras al citado inmueble en su carácter de propietaria del inmueble, tales como la instalación de un cerco de herrería para delimitarlo de la vía pública, instalación de algunas ventanas y puertas, instalación de azulejo en el interior del baño de la vivienda del inmueble que pretende prescribir, así mismo sin recordar la fecha exacta

pero en el mes de marzo del año 2004 realizo la contratación a su nombre del suministro de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad, para el inmueble, servicio el cual con anterioridad al día 16 de abril del año 2004 fue registrado a su nombre, acciones de mejoras estas, que solo puede realizar quien posee a título de propietaria, dándose cuenta de las condiciones en las que se encontraba dicho inmueble antes de que le hiciera las mejoras en su carácter de propietaria, y las condiciones en que se encuentra actualmente el citado inmueble, por las mejoras que en carácter de propietaria le ha hecho constantemente a través de estos años que lo ha poseído de forma pacífica, publica, continua e ininterrumpida y en su carácter de propietaria tanto la Sra. [REDACTED], Sr. [REDACTED] [REDACTED], Sra. [REDACTED] y el Sr. [REDACTED], entre otras personas, mismas que se han dado cuenta de las mejoras que en concepto de propietaria ha realizado a dicho inmueble, así como que durante estos aproximadamente 14 años, 9 mes y 8 días, ha poseído de forma pacífica, publica, continua e ininterrumpida y en su carácter de propietaria. - - - - -
- - - - -

d).- Por último nos dice que desde el día sábado 14 de febrero del año de 2004 en que entró a poseer de forma pacífica, publica, continua e ininterrumpida y en carácter de propietaria, el inmueble y durante todo este tiempo que lo ha poseído y habitado, ha contado y contratado diversos servicios entre los cuales se encuentran el suministro de energía eléctrica y de agua potable, tal y como consta en los diversos documentos, siendo estos: 71 recibos de consumo de agua potable expedidos por la comisión estatal de servicios públicos de Mexicali (CESPM), 1 comprobantes de pago por el consumo de agua potable expedidos por la comisión estatal de servicios públicos de Mexicali (CESPM), 1 convenio por consumo de agua de fecha de marzo del año 2004 celebrado entre la promovente con la comisión estatal de servicios públicos de Mexicali (CESPM), 79 recibos de consumo de energía eléctrica expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, 6 comprobantes de

pago por el consumo de energía eléctrica expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, documentos en los cuales, se hace constar en el recibo del agua, que quien realiza los pagos lo es la propia actora, y en el de energía eléctrica se expiden se encuentran a su nombre, servicios estos según consta en los citados recibos le han prestado en el domicilio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] de esta ciudad de Mexicali, Baja California, que la promovente no cuento con los recibos de agua y energía eléctrica de todo el periodo que he estado poseyendo el inmueble, porque, se le han extraviado, durante todos esos años, pero el inmueble multicitado lo ha poseído y sigue poseyendo en la actualidad en calidad de propietaria, de forma pacífica, publica, continua e ininterrumpida, documentos exhibidos mediante los cuales se acredita la posesión que dice tener del inmueble, desde el día sábado 14 de febrero del año de 2004 a la fecha. - - - - -

VI.- Puntualizado el objeto del litigio, se procede a examinar las actuaciones del juicio a fin de establecer si la parte actora cumplió con la carga procesal que le corresponde en términos del artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, conforme al cual: *"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones"*. - - - - -

La prescripción adquisitiva que deduce el accionante se define en el artículo 1123 del Código Civil para el Estado, como el modo de adquirir bienes en virtud de la posesión. Para que la posesión sea apta para consumir la propiedad debe ser, por mandamiento expreso del artículo 1138 de la codificación en consulta: en concepto de propietario, pacífica, continúa y pública. - - - - -

De acuerdo con esas consideraciones, quien deduce aquella acción debe revelar y probar fehacientemente que adquirió y posee animus domini, de acuerdo con el artículo 817 del Código Civil para el Estado, conforme al cual: *"sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."* En esta tesitura, quien pretende la propiedad en virtud de la usucapión no le basta

probar su posesión, sino que además debe exponer y demostrar fehacientemente el hecho por el que empezó a poseer; ya que sólo a través de la causa generadora de la posesión y de los hechos que la revelen, el juzgador estará en condiciones de determinar si es originaria o derivada; de buena o mala fe; el momento en que debe empezarse a computar el término para su consumación y si se han reunido las condiciones necesarias para que prospere. - - - - -

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. JUSTO TÍTULO.

El justo título, aun cuando no en todos los casos es absolutamente necesario para prescribir, no ha sido desterrado del Código Civil del Estado de Jalisco, pues a él corresponden las nociones de título objetiva o subjetivamente válido a que se hace referencia en el artículo 849, en la medida en que previene, en lo que interesa, que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Por tanto, cuando se invoca como causa de la posesión, por tratarse de un supuesto privilegiado para usucapir, es necesario acreditarlo, y no solamente revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño. De no ser así, el Juez estaría imposibilitado para establecer si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe contarse el plazo para usucapir. - - - - -

Tesis: III.1o.C. J/6, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo II, septiembre de 1995. Materia Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, página 475. - - - - -

Como quedó precisado, la parte actora sustenta su pretensión en los siguientes hechos: "que a partir del catorce de febrero de dos mil cuatro, entro a poseer el bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Mexicali, Baja California, el cual se identifica como lote de terreno número treinta y tres (33), de la manzana siete (07) del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo, de esta ciudad de Mexicali, Baja California, esto mediante un contrato compraventa de derechos posesorios de manera verbal que realizó con el Señor [REDACTED], por la cantidad de \$50,000.00 m.n. (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), que desde dicha fecha se encuentra ocupando de forma pacífica, pública continua e ininterrumpida y en concepto de propietaria. - - - - -

- - -

Que desde la fecha que entró a poseerlo, ha realizado mejoras en dicha propiedad, como la instalación de cerco de herrería para delimitarlo, instalación de ventanas y puertas, instalación de azulejo en el interior del baño de la vivienda, contrató el servicio de energía eléctrica, de agua potable, los cuales se encuentran a su nombre desde el catorce de febrero de dos mil cuatro, fecha en que entró a poseer el bien inmueble". -----

Conforme a esos postulados de la revisión acuciosa de las actuaciones, se tiene que la existencia del contrato verbal de compraventa que la parte actora arguye como causa de su posesión se justifica con la confesión ficta de su causante, [REDACTED], producida de la rebeldía en que incurrió al no dar contestación a la demanda, declarándosele confeso de los hechos propios que se atribuyen en la misma, en términos del auto de fecha 6 (seis) de noviembre de 2023 (dos mil veintitrés). Confesión que se replicó en la audiencia celebrada el día 23 (veintitrés) de julio del año próximo pasado, a la que fue citado para absolver posiciones apercibido con ser declarada confeso para el caso de su inasistencia sin causa justificada, de las posiciones que previamente fueran calificadas de legales: estas se pondera la siguiente, en la que se le atribuye la existencia del contrato verbal y el pago del mismo; "Que diga si es cierto como lo es que usted el día 14 de febrero del año 2004 le vendió en la cantidad de cincuenta mil pesos, mediante un contrato verbal, la propiedad del inmueble que se identifica como lote de terreno número 33 de la manzana 7 del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo de esta ciudad, a la señora [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED]" (segunda posicion). -----

Así mismo la parte codemandada [REDACTED] [REDACTED], conforme a la rebeldía en que incurrió al no dar contestación a la demanda, declarándosele confeso de los hechos propios que se atribuyen en la misma, en términos del auto de fecha 7 (siete) de abril de 2022 (dos mil veintidós). Confesión que se replicó en la audiencia celebrada el día 23

(veintitrés) de julio del año próximo pasado, a la que fue citada para absolver posiciones apercibida con ser declarada confesa para el caso de su inasistencia sin causa justificada, de las posiciones que previamente fueran calificadas de legales: estas se ponderan las siguientes, en las que se le atribuye: "Que diga si es cierto como lo es que tiene conocimiento que desde el día 14 de febrero del año 2004 la señora [REDACTED] [REDACTED] tiene la posesión de forma pacífica, pública, continua e ininterrumpida y en carácter de propietaria del inmueble que se identifica como lote de terreno número 33 de la manzana 7 del fraccionamiento residencial Mediterráneo de esta ciudad". **(segunda posición).** -

La confesiones de referencias no están desvirtuada ni aun presuntamente en el sumario por lo que se les reconoce valor probatorio pleno de acuerdo a los artículos 266 (El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia,); 310, fracción I (El que deba absolver las posiciones será declarado confeso: I.- Cuando sin justa causa no comparezca) y 400 (La confesión hecha en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará prueba plena, sin necesidad de ratificación ni ser ofrecida como prueba) del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. - -

En la misma audiencia se recibió el testimonio de [REDACTED] [REDACTED], en donde a preguntas del oferente de la prueba [REDACTED] [REDACTED], declara el primero de los Testigos, **a la primera:** conocer a [REDACTED] también conocida como [REDACTED], "Si, la conozco desde enero del año dos mil cuatro, y la conozco porque ella estaba preguntando en la calle donde vivo si había una casa en venta". **A la segunda:** que sabe dónde vive la C. [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED], "Si, lo sé es Avenida Habanera 2354 del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo, lo sé porque yo vivo a unas cuantas casas, somos vecinas". **A la tercera:** Que conoce la dirección del inmueble, "Si, es Avenida Habanera número 2354 del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo, de esta ciudad, ya que vivo en la misma

calle". **A la cuarta:** que le consta que la C. [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED], le compro al señor [REDACTED] "Si, se lo compro en cincuenta mil pesos, el día catorce de febrero del dos mil cuatro, lo se porque mi esposo y yo estábamos en la calle y estuvimos ahí presentes y como nos había preguntado anteriormente". **A la sexta:** sabe y le consta que la C. [REDACTED] también conocida como [REDACTED] se ostenta como propietaria del inmueble materia el presente juicio, "Si, lo se porque ella lo compro, al señor [REDACTED]". **A la novena:** Que sabe y le consta las mejoras realizadas por la C. [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] al inmueble que pretende el usucapio, "Le puso cerco que lo protege de la calle, le puso piso de cemento al patio, le ha puesto un tejaban, la puerta de enfrente las ventanas de la sala y la cocina, la puerta de la cocina, puerta en cuartos y baños, pintura, azulejos en los baños es lo que recuerdo.", **respecto a la razón de su dicho** manifiesta; "Porque yo vivo en la misma calle desde el año dos mil y cuando ella llego yo estuve presente ahí en la casa cuando compro en la misma calle y me consta ya que fui testigo de todo lo que estoy diciendo". - - - - -

A su vez, [REDACTED] informa **a la primera:** conocer a [REDACTED] también conocida como [REDACTED], "Si, la conozco ya que es mi vecina desde enero del año dos mil cuatro". **A la segunda:** que sabe dónde vive la C. [REDACTED] también conocida como [REDACTED], "Si, se y me consta que vive en [REDACTED] [REDACTED], lo se porque soy vecino y me toca verla ahí". **A la tercera:** Que conoce la dirección del inmueble, "Si, es Avenida Habanera número 2354 del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo de esta ciudad, lo se porque soy vecino de la señora". **A la cuarta:** que le consta que la C. [REDACTED] también conocida como [REDACTED], le compro al señor [REDACTED]

██████████ "Si, se y me consta ya que fui testigo de esa compra, estuve presente en el acuerdo verbal, se que pago cincuenta mil pesos, lo se porque estuve presente cuando se le dio la cantidad". **A la sexta:** sabe y le consta que la C. ██████████ también conocida como ██████████ se ostenta como propietaria del inmueble materia el presente juicio, "Si, se y me consta porque estuve presente en la compra del bien inmueble, al señor ██████████ ██████████". **A la novena:** Que sabe y le consta las mejoras realizadas por la C. ██████████ también conocida como ██████████ al inmueble que pretende el usucapio, "Si, le puso puertas, ventanas, piso en el patio frontal tejaban y cerco de herrería.", **respecto a la razón de su dicho** manifiesta; "Porque soy vecino y fui testigo de todos los acontecimientos". - - - - -

Al testimonio reseñado se reconoce valor probatorio pleno de acuerdo a la facultad que el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles otorga al Juzgador, toda vez que los testigos son uniformes al reconocer que conocen a la parte actora, dan razón de la fecha, precio y pago de la compraventa, que les consta los hechos por ser vecinos y haber estado cuando la parte actora adquirió el inmueble en litigio, sin que obre en autos dato en contrario. - - - - -

En este contexto, al adminicular la prueba testimonial y confesión ficta antes justipreciadas, ██████████ también conocida como ██████████ prueba que adquirió la posesión del lote de terreno en disputa con el carácter de propietaria y de buena fe. - - - - -

VI.- Congruente a las consideraciones que preceden, con la prueba testimonial, la parte actora también justifica los requisitos que para la consumación de la prescripción lista el artículo 1139 del Código Civil para el Estado, conforme al cual: los bienes inmuebles se prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente porque del testimonio recibido se infiere que ██████████ TAMBIÉN CONOCIDA COMO ██████████ posee el inmueble como propietaria

de manera pública, todos lo conocen como la dueña, y les consta que no ha sido molestada. En este entorno es aplicable la tesis de jurisprudencia siguiente: - - - - -

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION.

La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir. - - - - -

Tesis: XX. J/40, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo V, enero de 1997. Jurisprudencia. Materia Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Página 333. - - - - -

De esta manera, se evidencia en sana lógica que la parte actora se ostenta públicamente con señorío o ánimo de dueña frente a terceros y sin que conste en el sumario que dicha posesión haya sido interrumpida y se hubiese ejercido con violencia como lo proscriben los artículos 814, 815 y 816 del Código Civil, deberá acoger la acción porque ha transcurrido en exceso el término de cinco años que prevé el artículo 1139 fracción II, del Código Civil para que opere la prescripción positiva de buena fe; y así deberá declararse. - - - - -

VIII.- COSTAS: Como la acción deducida en el juicio es declarativa no se hace especial condena al pago de costas. - - -

ACCION REIVINDICATORIA.

I.- Respecto a la acción reivindicataria, se tiene que; por escrito presentado el 01 de junio de 2017, la señora [REDACTED] [REDACTED] demando a la señora [REDACTED] [REDACTED] en ejercicio de la acción reivindicatoria para que se declare que es ella dueña del lote 33 de la manzana 07 del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo de esta municipalidad, y le sea restituido con sus frutos y accesiones. -

La acción ejercitada está prevista en el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles, en donde se establece que la acción reivindicatoria compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y accesiones. Por tanto, quien deduce dicha acción debe probar los siguientes requisitos: **1.-** La propiedad

de la cosa que reclama; **2.-** La posesión por el demandado de la cosa perseguida y; **3.-** La identidad de la misma. - - - - -

La falta de cualquiera de esos requisitos hace inviable la acción relativa. - - - - -

Bajo esta premisa, y de acuerdo con las actuaciones que corren agregadas en el sumario, se aprecia que la actora en el juicio principal no demuestra la propiedad del lote de terreno en disputa, de tal suerte que la acción es improcedente. Ello es así, porque previamente se ha decretado que la señora [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED] se ha convertido en dueño del lote de terreno en litigio, en virtud de la prescripción positiva; esta institución jurídica trae como consecuencia la extinción de la propiedad que correspondía al dueño registral, de tal manera que, al perder la titularidad de ese derecho, deviene improcedente la acción reivindicatoria por la falta de uno de sus presupuestos, como lo es la propiedad de la cosa que se reclama. - - - - -

En mérito de lo antes expuesto, no queda sino reiterar que la parte actora no justifica la titularidad del derecho de propiedad del inmueble en disputa de tal manera que es improcedente la acción reivindicatoria deducida en el juicio y, consecuentemente, resulta innecesario el análisis de los demás requisitos de la acción en mientes, porque aun en el supuesto de que se colmaran, ello no variará el resultado de la sentencia. Bajo estos mismos argumentos, resulta irrelevante el estudio de las excepciones opuestas por la parte actora y demandada en la reconvenición, debido a que estas tienen por objeto destruir la acción relativa, y si ésta no se ha demostrado, entonces aquellas han quedado sin propósito. - - - - -

EXCEPCIONES, EXAMEN PREVIO DE LA EXISTENCIA DE LA ACCIÓN PARA LA PROCEDENCIA DE LAS. *Es indudable que antes de hacer el estudio de una excepción, es preciso determinar si la acción que con aquélla se combate, existe o no, y si la autoridad judicial no sigue este sistema lógico, causa con ello agravio al interesado, porque no puede, sin determinar la existencia de la obligación, resolver que la misma ha sido cumplida.* - - - - -

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XLVIII. Página 3019. - - - - -

IX.- COSTAS. Puesto que la acción reivindicatoria es de

condena y la sentencia ha sido adversa a la señora [REDACTED], deberá condenársele al pago de costas conforme al artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. - - - - -

En mérito de lo antes expuesto y fundado, es de resolver y se: - - - - -

RESUELVE

EN CUANTO A LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSTIVA:

PRIMERO: Ha sido procedente la vía ordinaria civil en donde la parte actora [REDACTED] también conocida como [REDACTED] probó su acción, y los demandados [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] no contestaron la demanda. - - - -

SEGUNDO: En consecuencia, se declara que en virtud de la prescripción positiva, [REDACTED] también conocida como [REDACTED], ha adquirido la propiedad del inmueble que se identifica como lote de terreno número treinta y tres (33), de la manzana siete (07) del Fraccionamiento Residencial Mediterráneo, de esta ciudad de Mexicali, Baja California, con una superficie de 140.00 metros cuadrados, con clave catastral número MH-007-033, con las medidas y colindancias siguientes: - - - - -

- AL NORTE: En 7.00 metros con lotes 11 y 12.
 - AL SUR: En 7.00 metros con Avenida Habanera.
 - AL ESTE: En 20.00 metros con lote 34.
 - AL OESTE: En 20.00 metros con lote 32.
- Y construcciones, existentes en el mismo.

Inmueble el cual se ubica en el domicilio de Avenida Habanera número 2354, en el Fraccionamiento Residencial Mediterráneo, de esta ciudad de Mexicali, Baja California.- - - -

TERCERO: Se decreta la cancelación de la inscripción registral número 5783265 Sección Civil de fecha tres de febrero de dos mil diecisiete, bajo el folio real 151861, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad, en la que

el inmueble antes descrito aparece a nombre de la demandada,
[REDACTED]. - - - - -

CUARTO: Ejecutoriado que sea este fallo, expídase a costa de [REDACTED] también conocida como [REDACTED], copia certificada por duplicado de esta resolución y del auto que la declare firme, y remítanse mediante oficio al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta localidad, para que, previo el pago de los derechos correspondientes, se sirva inscribirla y sirva de título de propiedad a la parte actora. - - - - -

QUINTO: No se hace especial condena al pago de costas. -

EN CUANTO A LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:

PRIMERO: Ha sido procedente la vía ordinaria civil en donde la parte actora [REDACTED] en el juicio 400/2017 no acreditó su acción; y la señora [REDACTED] también conocida como [REDACTED] opuso excepciones. - - - - -

SEGUNDO: Se condena a [REDACTED], a pagar a la C. [REDACTED] también conocida como [REDACTED], los gastos y costas del juicio, cuyo importe se cuantifique y justifique conforme a derecho en ejecución de sentencia. - - - - -

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente el C. JUEZ SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL POR MINISTERIO DE LEY, **LICENCIADO OSCAR MEDINA GARCIA**, en unión del C. Secretario de Acuerdo **LICENCIADO SERGIO ADRIAN DUEÑAS ESQUER**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.- - - - -

SENTENCIA DEFINITIVA
ACTUARIO OFICIO.
OMG

- - - Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial Número: **15058** de fecha **13 de agosto del 2025**, para que surta efecto de notificación a las partes. CONSTE. - -
- - - A las doce horas, del día **14 de agosto del 2025** surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial número **15058** de fecha **13 de agosto del 2025**. CONSTE.-----

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS