

Tijuana, Baja California, diez de septiembre de dos mil veinticinco.

V I S T O S, para dictar Sentencia Definitiva, en los autos del expediente número **02/2024**, relativo al juicio ordinario civil promovido por [REDACTED], en contra de **Sucesión a bienes de** [REDACTED], y

RESULTANDO

1. Por ocurso presentado ante oficialía de partes común, compareció ante éste Juzgado [REDACTED], demandando en la vía ordinaria civil a **Sucesión a bienes de** [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

- A.** Que por sentencia se me declare propietario en vía de prescripción adquisitiva a que se refieren los artículos 1143 y 1344 del Código Civil en vigor para el Estado porque ha corrido a mi favor el tiempo establecido por la ley, respecto del bien inmueble que se identifica como FOLIO REAL: [REDACTED] LOTE: [REDACTED] MUNICIPIO TIJUANA, SUPERFICIE DE 2567.14 M2 medidas y colindancias; NORESTE: 8964 M con Calle Séptima, SUR 77.45 M con lote 355, ESTE 45.38 M con lote 36 y OESTE: 23 M con calle I. El cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre y a favor de [REDACTED], inscrito bajo División de copropiedad partida [REDACTED] de sección civil de fecha 11 de junio de 2001.
- B.** Como consecuencia a la declaración anterior, en la sentencia que tenga a bien dictar, se ordene la cancelación total de la partida DIVISION DE COPROPIEDAD PARTIDA [REDACTED] de sección civil de fecha 11 de junio del 2001, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en relación con el inmueble anteriormente citado. Así como también se cancele la partida registral y en su lugar se abra una partida distinta a mi favor.
- C.** Por la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Municipalidad, de la sentencia que se llegue a dictar en el presente asunto, una vez que ala misma haya causado ejecutoria, con la finalidad de que la misma me sirva de fítulo de propiedad.

Manifestó como hechos los en ellos contenidos, que fundó en los preceptos que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se decretó el emplazamiento a la demandada, para que en el plazo de ley produjera su contestación, quién no dio contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que en su oportunidad se les acusó la correspondiente rebeldía.

3. Se concedió el período de ofrecimiento de pruebas en el que sólo la parte actora ofreció las pruebas de su intención, que se admitieron y después se desahogaron en la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos en donde se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes

CONSIDERANDOS

I. El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles Local establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones. Por lo tanto, se procede al estudio del sumario para determinar si la actora cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

II. De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil para el Estado, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por ese código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de los bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. Por su parte los dispositivos 1138 y 1139 fracción III en relación con los diversos preceptos 814 a 817 del mismo Ordenamiento Legal, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de cinco años cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.- De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

III. De lo expuesto en el considerando precedente 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 el actor 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, publica, de buena fe, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de cinco años.

IV. Así pues, el actor -durante la tramitación del juicio-, exhibió un certificado de inscripción, expedido por el Sub-Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad y un levantamiento topográfico, visible a fojas 9-10 y 11 -respectivamente-.

En tal razón, de dicho instrumento referente al plano y certificado de inscripción, se tiene por acreditado que el predio materia del presente juicio, se encuentra inscrito a nombre de al demandada [REDACTED] (hoy su sucesión), en la Oficina Registradora Local y que los polígonos cuentas con las medidas y colindancias que se indican; máxime que la parte reo omitió objetar e impugnar expresamente su autenticidad o exactitud, los que revisten eficacia probatoria de conformidad con los artículos 328, 329, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil.

V. Ahora bien, el Juzgador de primera instancia debe estimar la improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales aún de oficio, como lo dispone la jurisprudencia sostenida por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el Apéndice de 1995, sexta época, tomo IV, parte SCJN, página 6, cuyo rubro es "**ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA**"; en tal sentido también es aplicable la siguiente tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que es de los datos, rubro y contenido siguiente:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
Octava Época.
Tomo VIII, Septiembre de 1991.
Página 89.
Tesis Aislada.

ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA. JURISPRUDENCIA APLICABLE SOLO EN PRIMERA INSTANCIA (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA). La jurisprudencia que aparece publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, página 11, cuyo rubro es: "ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA", que establece que la improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales puede ser estudiada aún de oficio, sólo es aplicable en la primera instancia, pero en la apelación no puede observarse ni por excepción, en tanto la materia de éste se limita a estudiar la sentencia natural a través de los agravios expuestos por el recurrente de acuerdo con el artículo 541 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tlaxcala y si en vía de agravios no se hizo valer tal cuestión la autoridad responsable no está facultada para decidirla.

Así las cosas, se ha emitido jurisprudencia en el sentido que **el demandante está obligada a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos los datos que revelen su existencia,**

tales como la fecha y el lugar exactos en que ocurrió, y los sujetos que intervinieron, precisando la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto a fin de que el Juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como establecer el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva; así mismo, la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 39/92, estableció que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario, y que este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble, mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, sino que también exige que se acredite el origen de la posesión, que puede constituir un hecho lícito o no; **por lo que no basta con revelar la causa generadora de la posesión sino que debe acreditarse.** Siendo aplicable al respecto las jurisprudencias, que son del tenor siguiente:

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Octava Época.

Número 78, Junio de 1994.

Página 30.

Tesis de Jurisprudencia.

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.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Novena Época.

Tomo I, Junio de 1995.

Página. 374.

Tesis de Jurisprudencia.

USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante

está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

V. De tal manera, que se procede a examinar los autos, para determinar si el demandante acredita la **causa generadora de la posesión** en los términos de su demanda, que como se advierte la hizo consistir, en que: "...En fecha 1 de julio de 2004, la C. [REDACTED] y el suscrito celebramos contrato privado de compraventa, por la cantidad de 50,000.00 dólares moneda americana que le fueron pagados el mismo día en el inmueble materia del presente juicio, se identifica como folio real: [REDACTED] Lote [REDACTED] [REDACTED], Municipio Tijuana, con superficie de 2,567.14 M2...".

De lo anterior se aprecia, que la accionante, invocó como causa generadora de su posesión, lo que denominó **contrato de compraventa de fecha 1 de julio de 2004**. Y para acreditarlo exhibió el documento privado visible a fojas 58-61, el que sin bien no fue objetado de modo alguno por las partes, a juicio de este Juzgador no resulta procedente otorgarle eficacia demostrativa para tener por acreditado el primer elemento de la acción en estudio, de conformidad con los artículos 329, 411 y 418 del Código de Procedimientos Civiles; ello en razón de las siguientes consideraciones:

Del análisis de dicho instrumento, y en específico de la **declaración primera y segunda**, se advierte que fue redactada de la siguiente forma:

DECLARA EL VENDEDOR

- "(...) ii.- Que es propietaria del bien inmueble que se identifica como lote número [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, con una superficie de **290.45 m2**, terreno sin construcciones, el cual se encuentra ubicado en el Municipio de Tijuana, Baja California, con clave catastral [REDACTED] -
- iii.- Que dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a su nombre bajo División de copropiedad partida [REDACTED] de sección civil de fecha 11 de junio del 2001. (...)"

DECLARA EL COMPRADOR

- (...) ii.- Que conoce el inmueble que se identifica como lote número [REDACTED] colonia [REDACTED], de esta ciudad de Tijuana, con una superficie de **290.45 m2**, TERRENO SIN CONSTRUCCION el cual se encuentra ubicado en el Municipio de Tijuana,

Baja California, con clave catastral [REDACTED].

De lo transcrito, se infiere con meridiana claridad, que el contrato que se exhibe como fundatorio de la acción, fue redactado para ser allegado a este juicio, de manera que la superficie que ampara la supuesta compraventa, no puede servir de base para reclamar la declarativa de propiedad de una superficie mayor de **2,567,14 M2**, ya que pretende se tome en consideración tal superficie, cuando de las declaraciones en cita, relacionadas con la cláusula primera del referido instrumento, refiere a una superficie de **290.45 metros cuadrados**. Por lo que es imposible que se tuviera la certeza respecto del cual superficie se encuentra en posesión del accionante, pues como ya se dijo en renglones precedentes, en el hecho primero de su escrito inicial de demanda invocó como causa generadora de su posesión un contrato privado de compraventa que celebró con la señor [REDACTED] con fecha 01 de julio de 2004, que obra folio 58-61, que ampara una superficie menor de a la que se pretende prescribir en este juicio. De manera, que es evidente que el acto que refiere dicho instrumento, no puede generar convicción en quien resuelve, para tener por acreditada la causa generadora de la posesión, y por ende el término para prescribir, en los términos de la demanda.

Sin que sea óbice para arribar a lo anterior, la confesión ficta en que incurrió la parte demandada al haber sido declarada confesa de las posiciones calificadas de legales y por no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, así como por lo declarado por los testigos en la audiencia celebrada con fecha veintiséis de mayo del dos mil veinticinco, pues ello, no favorece de modo alguno al actor, para dictar sentencia acorde a sus pretensiones, y era precisamente a el actor a quien correspondía acreditar de manera fehaciente, el elemento en estudio, esto es su causa generadora de la posesión, lo que no acontece con el documento privado, en relación con la probanzas en estudio, de conformidad con los artículos 400 y 418 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo tanto, del análisis de los medios de convicción indicados, se concluye la actora no probó la causa generadora de su posesión, lo que se traduce en que no acreditó el primer elemento constitutivo de la acción intentada y hechos en que lo sustenta. Sin que ello, se pueda subsanar con lo obtenido de la **prueba testimonial** desahogada en fecha veintiséis de mayo del año en curso, a la que no se le otorga valor demostrativo para dicho fin.

VI. En consecuencia de lo anterior, al no haber probado el demandante el primer elemento constitutivo de su acción de usucapión, se concluye que debe dictarse sentencia adversa a los intereses de la accionante y que decrete su improcedencia, absolviendo a la reo de las prestaciones reclamadas, sin que exista necesidad de examinar el segundo de los elementos, puesto que de hacerlo el resultado sería el mismo ante la no demostración del primero.

Por lo expuesto y con apoyo en los numerales 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1139 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 122, 144, 157, 256, 257, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía ordinaria civil, en que la parte actora no demostró el primer elemento constitutivo de su acción, por lo que se declara improcedente la acción intentada, sin que sea necesario el análisis del segundo.

SEGUNDO. Por ello, se absuelve a la parte demandada **Sucesión a bienes de** [REDACTED], de las prestaciones reclamadas.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente C. Juez Primero de lo Civil, licenciado Víctor Manuel Vázquez Duran, ante su Secretaria de Acuerdos licenciada Elsa María Ocegüera Karam, 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.

VMVD/emokl*

En el número **15080** del Boletín Judicial de fecha **12 DE SEPTIEMBRE DEL 2025**, se publicó la resolución que antecede, conste. _____