

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

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número **1515/2022** relativo al juicio **ordinario civil** promovido por [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y como [REDACTED] en contra de [REDACTED]. y [REDACTED], y [REDACTED].

RESULTANDO

1. Por escrito presentado ante este Juzgado, el señor [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y como [REDACTED], demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED]. y [REDACTED], a fin de que se le declare propietario del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad. **Detalle de Superficie: de construcción 37.691 M2. de Estacionamiento: 14.310 M2. Indiviso 1.124%. Privativa 57.655 M2.** Manifestó como hechos los en él contenidos, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento a la parte demandada (a la moral codemandada [REDACTED] [REDACTED]. por medio de **edictos**) para que en el término de ley produjeran su contestación, sin haberlo hecho en defensa de sus intereses, por lo que se les acusó la **rebeldía** que se hizo valer.- Se concedió el periodo de ofrecimiento de pruebas en el cual sólo la actora ofreció las de su intención, que se admitieron y después se desahogaron en la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, en la que 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, 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 de las actuaciones

para determinar si la demandante cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

II. De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil, 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 coincida si el poseedor sabe de antemano quien es éste 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 diversos dispositivos 1138 y 1139 en relación con los preceptos 814, 815, 816 y 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 de poseer, también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión.

III. La actora exhibió con su demanda un **certificado de inscripción** expedido por el Sub-Registrador Público de la Propiedad y de Comercio y un **plano arquitectónico** expedido por el Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro de esta ciudad del inmueble litigioso, mismos que no fueron objetados por la parte demandada en cuanto a su autenticidad ni se encuentran contradichos con pruebas diversas y por tal razón, son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 404, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil. Así, con esos instrumentos públicos quedó probado -por un lado- que el bien materia del juicio se encuentra inscrito a nombre de la moral codemandada [REDACTED] en la oficina registradora local, y -por el otro- que el inmueble a usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se refiere el accionante en su curso inicial.

IV. El actor, como causa generadora de su posesión, exhibe copia certificada de la Constancia de Entrega a título gratuito del inmueble materia del presente juicio, de fecha **veintiuno de marzo del año dos mil doce**,

expedida por la moral [REDACTED]. a favor del actor [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y como [REDACTED] y que desde esa fecha se encuentra en posesión del inmueble por más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, con lo que acredita dicha causa generadora de la posesión y sus aseveraciones. Documental al cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 408 del Código Procesal Civil.-

V. El accionante ofreció las pruebas documentales públicas y privadas consistentes tanto en los instrumentos que han quedado detallados; la **confesional** a cargo de los codemandados; así como la **testimonial** a cargo de los de nombres [REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: Las documentales mencionadas en el considerando III ya han sido estudiadas. La confesión a cargo de la parte demandada referida en líneas precedentes se desahogó en la audiencia de ley, en la que se les declaró confeso de las posiciones calificadas de legales, razón por la cual son de pleno valor probatorio de acuerdo al precepto 415 del Código Adjetivo Civil, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesada la demanda por parte reo. La **testimonial** también es de valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que declararon por separado que conocen a la parte actora, así como el inmueble materia del juicio, que los mismos lo poseen con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietarios, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y por más de cinco años, y que obtuvo la posesión en la forma y términos que se indican en la demanda.

VI. Con ese material probatorio analizado, este Tribunal considera demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada. De tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad a nombre de la codemandada mencionada, que la parte actora se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietarios, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se han convertido en dueños de dicho inmueble, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva, por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia debe inscribirse en esa

dependencia para que le sirva de **TÍTULO DE PROPIEDAD**, decretándose la cancelación de la partida bajo la cual está inscrito el bien litigioso, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva. En apoyo de los argumentos en que se sustenta la presente, se invocan la jurisprudencia por contradicción y la tesis aislada que a continuación se reproducen:

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

1a./J. 93/2006

Contradicción de tesis 76/2006-PS.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. Tesis de Jurisprudencia.

USUCAPIÓN. LA CONFESIÓN FICTA DEL DEMANDADO SIN PRUEBA QUE LA CONTRADIGA, ES APTA PARA ESTIMAR PRESUNTIVAMENTE PROBADA LA POSESIÓN ADUCIDA POR EL ACTOR. Si bien es verdad que para demostrar la posesión de los inmuebles la prueba idónea para acreditarla es la testimonial, también lo es, que cuando el demandado no contesta el recurso entablado en su contra, declarado confeso de los hechos básicos de la demanda, debe estimarse, que esa confesión ficta constituye sólo una presunción de los hechos manifestados por el actor en su libelo inicial, la cual admite prueba en contrario y de no existir, deben estimarse presuntivamente probados los hechos pretendidos.

II.1o.C.T.73 C

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo IV, Septiembre de 1996. Pág. 763. Tesis Aislada.

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.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Registro digital: 199538 Jurisprudencia Materias(s): Civil Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: Tomo V, Enero de 1997 Tesis: XX. J/40 Página: 333

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1130, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 92, 122, 144, 157, 256, 257, 262, 280, 322, 625, 630 y aplicables del Procesal Civil, ambos del Estado, se

RESUELVE

PRIMERO. En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción en rebeldía de la demandada.

SEGUNDO. La parte actora promovió este proceso para purgar los

vicios del título mediante el que adquirió el inmueble en cuestión, por lo tanto se declara que el señor [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y como [REDACTED] se ha convertido en propietario -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva- del bien inmueble identificado como [REDACTED]

de esta ciudad. Detalle de Superficie: de construcción 37.691 M2. de Estacionamiento: 14.310 M2. Indiviso 1.124%. Privativa 57.655 M2.

TERCERO. Se decreta la cancelación **parcial** de la partida inscrita bajo constitución de régimen de propiedad en condominio partida [REDACTED], Sección Civil de fecha 12 de abril del 2010, folio real [REDACTED].

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que transcurra el término a que se refiere el resolutivo siguiente, remítase copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad para que la cumpla en sus términos, inscribiéndola en la dependencia a su cargo y **le sirva de título de propiedad a la parte actora.**

QUINTO. Publíquense los puntos resolutivos de la presente por medio de **edictos**, por dos veces de tres en tres días en uno de los periódicos locales de mayor circulación a elección de la interesada, en el entendido que debe ejecutarse hasta en tanto transcurran los tres meses de ley. Artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente el Juez Primero de lo Civil, **Licenciado Víctor Manuel Vázquez Durán**, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Elsa María Ocegüera Karam**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I, III; 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX; 4 fracciones I, II; 11, 12 y 13 del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Mishiko

En el número **15091** del Boletín Judicial de fecha **01 DE OCTUBRE DEL 2025**, se publicó la resolución que antecede, conste. _____