

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

VISTOS, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **1419/2023**, relativo al juicio ordinario civil promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] e [REDACTED], y

RESULTANDO

1. Por escrito presentado ante Oficialía Común de Partes, compareció ante este Juzgado [REDACTED], demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED] e [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

- a) La prescripción positiva de mala fe ha operado a mi favor, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED], DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, el cual cuenta con una superficie de 4'.260 metros cuadrados, y una privativa de 102,750 metros cuadrados, el cual se identifica con la clave catastral [REDACTED] registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo partida número [REDACTED] de la sección civil, de fecha 30 de septiembre del año 2010, como consecuencia de la prescripción, se me declare legítimo propietario mediante sentencia judicial del inmueble materia del presente juicio.
- b) Que se ordene al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad que proceda a cancelar la partida número [REDACTED] de la sección civil, de fecha 30 de diciembre del año 2010, respecto del inmueble que prescribo, inscripción que también se identifica con el folio real número [REDACTED].
- c) La inscripción a mi favor en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, la sentencia que declare que en virtud de haber operado la prescripción positiva de mala fe, me he convertido en propietaria del bien inmueble ubicado en [REDACTED], DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, el cual se identifica con la clave catastral [REDACTED], cuyo folio real es [REDACTED], misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo la partida [REDACTED] de la sección civil, de fecha 30 de diciembre del 2016.

Manifestó como hechos los en él contenidos, que fundó en los preceptos que estimó aplicables para terminar formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se decretó el emplazamiento al demandado por medio de edictos y notificación al acreedor registral para que en el plazo de ley produjera su contestación y el tercero manifestara lo que a sus intereses conviniera, diligencias que

fueron cumplimentadas en sus términos; siendo que la moral demandada [REDACTED], oportunamente lo hizo en los términos del ocurso obrante a fojas 60-64 habiendo opuesto las defensas que a sus intereses convino.

3. Por cuanto hace al demandado [REDACTED], omitió dar contestación a la demanda, de manera que en proveído de fecha trece de enero del dos mil veinticinco (folios 58), fue declarado rebelde para los efectos de ley.

4. Se concedió el período de ofrecimiento de pruebas en el que la parte actora y al acreedor registral ofreció las de su intención, que se admitieron y después se desahogaron en la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, en fecha trece de junio del año en curso, tuvo verificativo la continuación de la referida audiencia en donde citó a las partes para oír sentencia definitiva, 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 cuál parte cumple con esa carga procesal que les impone la ley.

II. Conforme al numeral 1143 del Código Civil vigente en la Entidad, 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.

Así mismo, los dispositivos 1138 y 1139 en relación con los diversos preceptos del 814 al 817 del Código Sustantivo en mención, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de DIEZ AÑOS cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de

manera pacífica, continua, pública y de mala fe.- De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, "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, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión. "

III. De lo expuesto en el considerando que antecede, se infiere que en el hipotético que nos ocupa los elementos de la acción de prescripción positiva de mala 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; y **b).**- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de mala fe, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de diez años.

IV. La demandante durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Sub-Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, y un plano cartográfico del bien materia del juicio, y toda vez que la parte demandada no controvierte en cuanto al primero de ellos, la autenticidad o contenido del mismo, y por cuanto hace al segundo, no discute que tanto las medidas, colindancias y superficie no sean las correctas que refiere dicho plano, y que por ende no corresponden al inmueble materia del juicio.

De forma, que se acredita que el inmueble materia de la litis, se encuentra inscrito a nombre del [REDACTED], en la Oficina Registradora Local y que cuenta con la superficie, medidas y colindancias que se indican en el plano cartográfico exhibido, los que revisten eficacia probatoria plena de conformidad con los artículos 322, 328, 329, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil.

V. En su demanda, sobre el **primer elemento** que constituye la acción, referente a la causa generadora de la posesión, la parte actora manifestó lo siguiente: "...En fecha 09 de septiembre del año 2012, ante la necesidad de donde vivir por autoridad propia y sin despojar a nadie, entre en posesión del bien inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED], DE ESTA CIUDAD DE Tijuana, Baja California, el cual se identifica con la clave catastral [REDACTED], en concepto de propietaria, con

el ánimo de dueña, considerando que al momento de mi integración a la vivienda se encontraba en un estado de abandono, sin puertas, ni ventanas, completamente vandalizada, por lo cual mi ingreso a dicho bien inmueble fue de manera pacífica sin privar o despojar a nadie y actualmente sigo en posesión de la misma.....”.

Para acreditar su dicho, obra en su beneficio la confesión ficta en que incurrió el codemandado [REDACTED], por no haber producido su contestación a la demanda entablada en su contra, así como por haber sido declarado confeso de las posiciones calificadas de legales que se contienen en el pliego que obra agregado en autos, presunción que prueba plenamente en los términos del artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles.

Así las cosas, también tenemos que el acto jurídico que se examina fue corroborado por los testigos de nombre [REDACTED] y [REDACTED], en la audiencia que tuvo verificativo el veinticuatro de septiembre del dos mil veinticinco, la que alcanza valor probatorio de acuerdo los artículos 413 y 418 de la propia Ley, para acreditar la causa generadora de la posesión, habida cuenta que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, al haber declarado que conocen a la parte actora y al bien litigioso, y saber de la manera en que éste entró en posesión del mismo.

La declaración de parte a cargo de [REDACTED], de la cual se le tuvo por desistido en la audiencia celebrada el día veinticuatro de septiembre del dos mil veinticinco.

VI. Ahora bien, por lo que respecta al **segundo elemento**, el demandante manifestó que: "...Desde la fecha 09 de septiembre del año 2012, fecha en la que entre en posesión sobre el inmueble materia del presente juicio, me he conducido como propietaria, de igual forma con dinero de mi propio peculio se le hecho mejoras al bien inmueble, he cuidado el pago de los servicios públicos con que cuenta el aludido bien inmueble y de conformidad a las normas jurídicas vigentes en el Estado, considero que ha operado a mi favor los elementos prescriptivos de ley, motivo por el cual se interpone esta demanda a efecto de que se declare que me he convertido en legítima propietaria del bien inmueble materia de este juicio, tal y como lo acreditare en su momento la suscrita he

poseído de MALA FE, en forma PACIFICA, CONTINUA, PUBLICA y en concepto de PROPIETARIA, con lo dispuesto por el artículo 1138 del Código Civil. En cuanto al tiempo he rebasado lo establecido en el artículo 1139 del mencionado Código y esto ha sido en forma ininterrumpida de acuerdo a lo que establece el artículo 1138 del Código Civil vigente en el Estado. ...".

Para acreditarlo, ofreció las pruebas documentales públicas y privadas consistentes en los instrumentos ya detallados; y la testimonial de [REDACTED] y [REDACTED]; por lo que hace a su valoración, las documentales que son las mencionadas en los considerandos IV y V, ya fueron estudiadas.

La testimonial, a cargo de los de nombre [REDACTED] y [REDACTED], la que fue desahogada en audiencia de fecha veinticuatro de septiembre del dos mil veintiséis; la que alcanza pleno valor probatorio de acuerdo al numeral 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, al haber declarado que conocen a la actora, y al bien litigioso, y que lo posee la accionante con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública, de mala fe y por más de diez años, y que obtuvo su posesión en la forma y términos que se indican en la demanda. Sirva de sustento a lo antes señalado, ejecutoria que es del contexto siguiente:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Novena Época.
Tomo XXXI, Junio 2010.
Página 808.
Tesis de Jurisprudencia.

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

Así pues, se concluye que con ese material probatorio analizado, este Tribunal considera demostrado que la demandante ha disfrutado de

la posesión del bien materia del juicio con las exigencias de ley apuntadas, acreditando de esta manera el segundo elemento constitutivo de la acción.

VII. Enseguida se procede al estudio de las defensas ofrecidas por la codemandada [REDACTED], que fueron plasmadas en el escrito de contestación de demandada, las cuales se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones ociosas, por lo que pasando a su estudio tales defensas resultan ser infundadas, en razón de que sí, es posible prescribir positivamente un inmueble hipotecado pero la hipoteca puede subsistir o transferirse al nuevo propietario. La prescripción positiva o usucapión permite adquirir la propiedad de un inmueble mediante la posesión pública y pacífica por un tiempo determinado, pero si existe hipoteca no cancelada, como en el asunto que nos ocupa, el Juez puede decretar la subrogación del nuevo propietario en la deuda.

Por otro lado, se le tuvo por desistida de la prueba confesional a cargo de la parte y se le declaró desierta la prueba de declaración de parte a cargo de la misma accionante en la audiencia celebrada el día 24 de septiembre el dos mil veinticinco.

Así mismo, en virtud de que -contrario a su sentir- la actora acreditó los elementos que constituyen su acción, al haber demostrado la causa generadora de la posesión que tiene sobre el bien litigioso, el cual posee con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública, de mala fe y por más de diez años, lo que hizo con sus probanzas analizadas.

Aunado a lo anterior, respecto a la acción de prescripción positiva, se emitió jurisprudencia en el sentido de que "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, (y en el caso a estudio el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado), 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".

Además, según se advierte del numeral 797 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado, "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, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión. "

Por lo que de autos, se advierte con meridiana claridad que la accionante manifestó las condiciones necesarias para prescribir (entre las que se encuentran las cualidades de la posesión para prescribir y en término necesario para ello, de conformidad con los artículos 1139 del Código Civil), máxime que se robusteció con la declaración de los testigos, cuya valoración ha quedado asentada con antelación, así mismo el hecho de la calidad de la causa generadora de la posesión, adolezca de algunas de las formalidades de ley, no es impedimento para prescribir un bien.

VIII. Así pues, como consecuencia del estudio que se hizo de la acción ejercitada, de las defensas opuestas y de las pruebas que han quedado descritas, se concluye que la actora dio cumplimiento a la exigencia que le impone el dispositivo 277 del Enjuiciamiento Civil, al probar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que los funda, y la parte reo que compareció a juicio no acreditó sus defensas.- 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 a nombre del co-enjuiciado; que la demandante está en posesión del mismo desde hace más de diez años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de mala; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueña del bien de que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva, por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá inscribirse en esa dependencia, para que le sirva de título de propiedad decretándose la cancelación parcial de la partida bajo la cual está inscrito el inmueble litigioso, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva, en el entendido que dicho

inmueble queda sujeto al gravamen hipotecario que sobre el mismo pesa, subrogándosele en los derechos y las obligaciones del acreditado respecto del contrato de hipoteca, lo anterior derivado del certificado de inscripción que se exhibió oportunamente como prueba.

Por lo expuesto y con apoyo en los preceptos 781, 789, 797, 1122, 1123, 1125, 1138, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se,

RESUELVE

PRIMERO. En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la parte actora probó los elementos constitutivos de su acción, la demandada [REDACTED], no lo hizo con los de sus defensas y en rebeldía del codemandado [REDACTED].

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva-, del inmueble conocido como [REDACTED] [REDACTED], DE ESTA CIUDAD DE Tijuana, Baja California, el cual se identifica con la clave catastral [REDACTED], detalle de superficie superficie de estacionamiento 15.900 M2, indiviso 4.0287% y privativa de 152.141 M2.

En el entendido que dicho inmueble queda sujeto al gravamen hipotecario que sobre el mismo pesa, subrogándosele en los derechos y las obligaciones de la acreditada respecto del contrato de hipoteca, lo anterior derivado del certificado de inscripción que se exhibió oportunamente como prueba.

TERCERO. Se decreta la cancelación parcial de la partida inscrita bajo contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección civil de fecha 30 de diciembre del 2010, folio real [REDACTED].

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, 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 TITULO DE PROPIEDAD a la parte actora.

QUINTO. Publíquense los puntos resolutiveos de esta sentencia por dos veces de tres en tres días en un periódico de mayor circulación de esta ciudad que elija la parte interesada.

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.

VMVD/emok

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