

Ensenada, Baja California, a veintinueve de julio de dos mil veinticinco.

Vistos para dictar **sentencia definitiva** en los autos del juicio ordinario civil (prescripción positiva) promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], tramitado bajo **expediente número 532/2024-A** y;

Resultando.-

I.- Que por escrito presentado ante la oficialía de partes común de los Juzgados con fecha diez de julio de dos mil veinticuatro, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil a [REDACTED], [REDACTED], también Conocida Como [REDACTED] de [REDACTED] y [REDACTED], por las siguientes prestaciones que se transcriben:

*"...A) Que se me tenga reconocida la propiedad sobre mi predio rustico por medio de Sentencia Declarativa, toda vez que se ha materializado la hipótesis legal prevista para la Prescripción Positiva de Buena Fe sobre el terreno identificado en registros gubernamentales como [REDACTED] de esta ciudad, y que cuenta con una superficie terrestre de **435.00 m2 (cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados)**. Inmueble que se encuentra ubicado dentro del predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California bajo el número de Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha primero de marzo del año dos mil veintidós, y sus medidas y colindancias son las siguientes:*

[REDACTED] propiedad de [REDACTED] y Cop. [REDACTED].

[REDACTED] de [REDACTED] y Cop. [REDACTED].

Al Este: 20.00 m. (veinte metros) y colinda con Servicio de paso.

Al Oeste: 20.00m (veinte metros) y colinda con la propiedad de [REDACTED], Cop. [REDACTED].

B) Se ordene la cancelación parcial de la inscripción con Partida Registral número [REDACTED], Sección Civil, de fecha primero de marzo del año dos mil veintidós, que se encuentra en los archivos del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio a nombre de [REDACTED] Y [REDACTED], quien en antecedente registral aparece como [REDACTED] DE [REDACTED].

C) Que se lleve a cabo ante el delegado del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio de esta municipalidad, en la respectiva oficina a su cargo, la inscripción de la Sentencia Definitiva ejecutoriada que se dicte en el presente juicio en la cual se me declare como legitima propietaria del

bien inmueble a que hago referencia en el inciso A) de este capítulo....”

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos por economía procesal, fundó su demanda en derecho y acompañó como documentos fundatorios de su acción los que corren agregados a fojas 10 a 15 de autos.-Por auto de fecha doce de agosto de dos mil veinticuatro, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose el emplazamiento de los codemandados en los términos de ley, por lo que mediante diligencias actuariales de fecha treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro se emplazó al codemandado [REDACTED].-Mediante diligencias actuariales de fecha dieciséis de enero de dos mil veinticinco se emplazó a los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], también conocida como [REDACTED] De [REDACTED].-Por auto de fecha diez de febrero de dos mil veinticinco, se declaró la correspondiente rebeldía de los referidos codemandados, por no dar contestación a la demanda en el tiempo concedido para tal efecto, asimismo se abrió el periodo de ofrecimiento de pruebas; por lo que una vez ofrecidas y agotadas en su totalidad las etapas probatoria y de alegatos, y en vista de que los codemandados no ofrecieron prueba alguna a su favor; por auto de fecha dieciocho de junio de dos mil veinticinco, se cito a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente, misma que es dictada conforme a los siguientes;

Considerandos.-

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1º, 2º y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como los artículos 144, 145, 146, 157 fracción III y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

II.- La vía ordinaria civil elegida por la parte actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente juicio en los términos de los artículos 256, 257, 425 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

III.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, corresponde al actor probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones, por lo que dada la rebeldía de éste caso en particular, se procederá analizar si la parte actora cumplió con la carga que le impone dicho precepto, todo ello dentro de los límites que señala el diverso artículo 81 del ordenamiento legal invocado, decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate, condenando o absolviendo al demandado.

En el caso que nos ocupa, la Parte Actora ejercita la Acción de Prescripción Adquisitiva, también llamada por la doctrina como la Acción de Usucapión, la cual se encuentra prevista por el primer párrafo del artículo 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, en los siguientes términos:

Artículo 1143.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

En tal virtud, los elementos constitutivos de la acción que deberá probar la parte actora, dada la naturaleza intrínseca de su objeto, son:

- 1).- *Que el bien que trata de prescribir sea susceptible de apropiación por no estar excluido del comercio;*
- 2).- *Que quien trata de prescribir sea capaz de adquirir por cualquier otro título;*
- 3).- *Que el inmueble se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la persona demandada y su plena identidad;*
- 4).- *Que la parte actora haya poseído el inmueble materia de este juicio con las condiciones y cualidades exigidas por la ley, es decir, en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, durante cinco años si es de buena fe, o diez si es de mala fe.*

El **primer elemento** se encuentra plenamente demostrado por dos razones: Es un hecho notorio y no necesita ser probado, que el objeto que aduce tener en posesión la actora no está fuera del comercio, pues se trata de un **bien enclavado** en un lugar donde son susceptibles de apropiación particular y asimismo, tampoco existe disposición legal que declare que tal inmueble sea irreductible a propiedad particular, aunado a que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, máxime que la actora alega la prescripción por la posesión que

Documento que merece pleno valor probatorio para los efectos precisados en la misma en los términos de los artículos 285 fracción III, 322, 323 y 330 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

b) Documental Privada consistente en Levantamiento Topográfico elaborado por el Ingeniero [REDACTED], ofrecido como documento base de la acción, consultable a foja 15 de autos, cuyo contenido en aras del principio de economía procesal, se tiene por reproducido en este apartado como si a la letra se insertara, del que para efectos del elemento en estudio, se destaca que corresponde a la descripción del inmueble descrito en el documento valorado en el párrafo que antecede, coincidiendo con sus datos, de igual forma se advierte que en dicha superficie mayor registral, se encuentra inmersa la fracción de terreno materia de la litis, y además que esta no afecta o se sobrepone a diversa superficie.

Plano que además contiene los cuadros de construcción de ambas superficies, detallando sus lados, rumbos, distancias, vértices y coordenadas de cada una de dichas superficies, siendo que para efectos de esta resolución, se transcribe el cuadro de construcción correspondiente al inmueble cuya prescripción se pretende:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	[REDACTED]	[REDACTED]
1	2	[REDACTED]	20.000	2	[REDACTED]	[REDACTED]
2	3	[REDACTED]	21.750	3	[REDACTED]	[REDACTED]
3	4	[REDACTED]	20.000	4	[REDACTED]	[REDACTED]
4	1	[REDACTED]	21.750	1	[REDACTED]	[REDACTED]
SUPERFICIE= 435.000 m2						

Documental que de acuerdo a lo previsto por el artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, la suscrita le otorga valor de prueba plena.

Probanzas que adminiculadas entre sí y valoradas en su justa dimensión, hacen prueba plena en los términos de los artículos preestablecidos para acreditar el tercer elemento de la acción que se analiza.

Por lo que hace al **cuarto elemento** de la acción en estudio,

consistente en que la Parte Actora tenga la posesión del inmueble cuya prescripción reclama, con el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley para que prescriba a su favor, el artículo 817 del Código Civil del Estado, establece:

Artículo 817.- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

A su vez, el artículo 797 del Código Civil para el Estado de Baja California, establece:

Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. 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. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

En el presente caso, se tiene que la parte actora señaló esencialmente en los hechos de su demanda como causa generadora de su posesión lo siguiente;

Que con fecha primero de enero de dos mil diez celebró contrato privado de compraventa con el hoy codemandado [REDACTED] en su carácter de vendedor y [REDACTED] como parte compradora, respecto del inmueble materia de la litis, pagando la cantidad de \$75,000.00 m.n (Setenta y cinco mil pesos moneda nacional) cantidad que fue pagada en una exhibición a la fecha de la firma del referido contrato. Asimismo refiere que este inmueble había sido adquirido previamente en el año 1988 por [REDACTED] como parte compradora y a los propietarios registrales [REDACTED] y [REDACTED] como parte vendedora, donde le vendieron una porción de superficie de su propiedad mediante contrato privado a su causante, el ahora demandado [REDACTED] quien de este modo adquirió la porción de terreno, misma que hoy se pretende prescribir, sin embargo advierte que dicha enajenación no se realizó con las formalidades de ley, y por lo tanto es irregular, el cual no consta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad. Asimismo, refiere que entro a poseer desde la fecha del referido contrato, de buena fe, de manera pública, continua, pacífica e ininterrumpida, siempre ostentándose en carácter de dueña, ejerciendo actos de dominio realizando mejoras al inmueble.

Dichos extremos de la acción, han quedado plenamente acreditados

a juicio de la suscrita, lo que en aras del principio de economía procesal, se tiene por reproducido en este apartado como si a la letra se insertara, robustecidos con las siguientes probanzas:

a) Documental Privada consiste en contrato privado de compraventa, celebrado por [REDACTED] en su carácter de compradora y la otra parte [REDACTED] en su carácter de vendedor, del cual se desprende que el objeto de compra es el inmueble identificado como: [REDACTED] de esta ciudad, que cuenta con una superficie terrestre de 435.000 m² (cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados); Asimismo, que se pactó como precio de venta la cantidad de \$75,000.00 m.n (Setenta y cinco mil pesos moneda nacional) y que se pagaron a la firma del contrato, documental que obra visible a fojas 12 a 14 del expediente físico.

Documental que por no haber sido objetada en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por el artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le concede valor probatorio para los efectos consignados en la misma, la que se robustece con lo siguiente:

b) Confesión ficta de los codemandados [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], quienes al no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra, se les tuvo por presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les imputaron en la demanda, tal y como lo dispone el artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

c) Pruebas confesionales a cargo de los codemandados [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], desahogadas mediante audiencias celebradas con fecha seis de mayo de dos mil veinticinco, de las que se desprenden que fueron declarados confesos de las posiciones calificadas de legales, que se contienen los pliegos de posiciones que obran en el expediente físico, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citados y apercibidos para tal efecto, *confesiones que desde luego les perjudican para efectos de reconocer los actos traslativos de dominio a que hace referencia el actor*, por lo que merece pleno valor

probatorio, en los términos de los artículos 285 fracción I, 396 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

d) Prueba Testimonial a cargo de los testigos de nombres [REDACTED] [REDACTED] desahogada mediante audiencia celebrada con fecha trece de mayo de dos mil veinticinco, de la cual se desprende que ambos testigos fueron uniformes y contestes al manifestar al interrogatorio de preguntas verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la Parte Actora, previa su calificación de legal, lo siguiente: *ambos testigos manifestaron conocer plenamente el predio motivo de la presente litis, incluyendo su ubicación, características generales y superficie. Señalan que la actora adquirió dicho inmueble mediante un contrato de compraventa celebrado el día primero de enero de dos mil diez, en el cual les consta que se pagó en efectivo y en una sola exhibición, ya que refieren haber estado presente al momento de la celebración del referido contrato. Coincidieron en que, desde entonces, la actora se ha ostentado en carácter de propietaria del bien, ejerciendo actos de dominio de manera continua, pacífica, pública y con animo de dueña. Indicaron que al momento de la adquisición, el predio se encontraba baldío, y que la actora ha realizado diversas mejoras, entre ellas el cercado del terreno, y lo ha destinado para reuniones familiares. Además afirman que la actora nunca ha tenido problemas con terceros relacionados con la posesión del predio ni ha sido perturbada en el uso del mismo.*

Testimonial a la que la Suscrita le otorga valor probatorio pleno, no solamente por haber sido uniformes sus declaraciones, ya que coincidieron en lo esencial como en lo incidental, aunado a que de dichas declaraciones y de la razón de su dicho conocen por si mismos los hechos sobre los que rindieron sus testimonios, ya que han estado presentes, y coinciden sus declaraciones con los hechos narrados por el oferente, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Probanzas que administradas entre si y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, alcanzan pleno valor probatorio, para los efectos de tener por acreditada la causa generadora invocada por la Parte Actora, máxime que no obra prueba o excepción alguna en su contra.

Por otra parte, en cuanto a que la posesión que detenta la Parte Actora reúne las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice:

Artículo 1138.- La posesión necesaria para prescribir debe ser;
I.- En concepto de propietario;
II.- Pacífica;
III.- Continua;
IV.- Pública.

Así como por el artículo 1139 fracción I del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice:

Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:
I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

Así como por los artículos 814, 815 y 816 Código Civil para el Estado de Baja California, que establecen:

Artículo 814.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

Artículo 815.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este Libro.

Artículo 816.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

Al efecto se tiene que la Parte Actora en su escrito inicial de demanda, manifiesto en esencia lo que quedo señalado en párrafos previos, así como los actos y atributos posesorios ejercidos desde la fecha de compra en que tomo posesión del inmueble en cuestión, extremos quedaron comprobados en autos, con los medios de convicción antes aludidos, particularmente la declaración de los testigos en dicho sentido, lo que en aras del principio de economía procesal, se tiene por reproducido en este apartado como si a la letra se insertara y que además se robustece con el siguiente:

a) Prueba Presuncional Legal a su favor contenida en el artículo 792 del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice: “El poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.”, así como en el artículo 798 del Código Civil para el Estado de Baja California, que a la letra dice: “La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.”, lo que aconteció en el caso en particular, por lo que merece pleno valor probatorio en los términos del artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Por tanto, al haber quedado comprobados en autos dichos extremos, con las pruebas anteriormente señaladas y valoradas, probanzas que adminiculadas entre si y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, alcanzan valor probatorio pleno para efectos de tener por acreditado el cuarto de los elementos de la acción ejercitada, esto es, la causa generadora y que la parte actora ha ocupado el inmueble en cuestión con las cualidades necesarias para prescribir, por lo que ha quedado plenamente acreditado que [REDACTED], ha poseído el inmueble materia del presente juicio con las condiciones y cualidades exigidas por la ley.

IV.- En consecuencia, es de estimar que por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley, *por virtud de la prescripción positiva operada en favor de [REDACTED], se ha convertido en propietaria del inmueble identificado como:*

[REDACTED] de esta ciudad, y que cuenta con una superficie terrestre de 435.000 metros cuadrados y cuyos lados, rumbos, distancias, vértices y coordenadas, se contienen en el siguiente cuadro de construcción que se transcribe de la documental valorada para tal efecto:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	[REDACTED]	[REDACTED]
1	2	[REDACTED]	20.000	2	[REDACTED]	[REDACTED]
2	3	[REDACTED]	21.750	3	[REDACTED]	[REDACTED]
3	4	[REDACTED]	20.000	4	[REDACTED]	[REDACTED]
4	1	[REDACTED]	21.750	1	[REDACTED]	[REDACTED]
SUPERFICIE= 435.000 m2						

Superficie prescrita que se encuentra inmersa dentro del predio mayor identificado registralmente como [REDACTED], de este municipio, son superficie total de 36-11-83.247 hectáreas y [REDACTED], Con rumbos astronómicos, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad bajo subdivisión de propiedad partida [REDACTED] de sección civil de fecha 01 de marzo del 2022 y sus antecedentes: contrato de compraventa inscripción [REDACTED] del tomo [REDACTED] de sección civil de fecha 16 de julio del 1979, y subdivisión de propiedad partida [REDACTED] de sección civil de fecha 03 de noviembre

del 2010, identificado como [REDACTED].

En consecuencia, una vez que esta sentencia cause ejecutoria, se ordena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, proceda a la **cancelación parcial** de la inscripción mencionada e inscriba la presente resolución, misma que servirá como Título de Propiedad a la parte actora, como lo establece el artículo 1144 del Código Civil del Estado, previo el acreditamiento del pago de los impuestos correspondientes, de conformidad con el artículo 75 bis B, fracciones IX y X, incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, *sin que dicha inscripción afecte los diversos gravámenes o anotaciones que pesan sobre el predio mayor, dado que no forman elemento de la acción resuelta.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1o., 2o., 79 fracción VI, 80, 81, 86, 144, 277 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se;

Resuelve.-

Primero.- Ha sido declarado que la suscrita Juez tiene competencia para conocer y resolver del presente Juicio, al igual que la procedencia de la vía accionada, asimismo, ha quedado debidamente acreditada en autos la personalidad de la Parte Actora [REDACTED], no así la de los codemandados [REDACTED], [REDACTED] también conocida como [REDACTED] de [REDACTED] y [REDACTED], por no haber comparecido a juicio.

Segundo.- La parte actora [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, y en cambio, los referidos codemandados no dieron contestación a la demanda, en consecuencia;

Tercero.- Se declara que por virtud de la prescripción positiva operada en favor de [REDACTED] se ha convertido en propietaria de la fracción de terreno de 435.00 metros cuadrados que ha quedado plenamente identificada en la parte considerativa de esta resolución y que además se encuentra inmersa en la superficie mayor de 36-11-83.247 hectáreas inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad bajo subdivisión de propiedad partida [REDACTED] de sección civil de fecha 01 de marzo del 2022 y los antecedentes referidos.

Cuarto.- Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, se ordena al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, proceda a la **cancelación parcial** de la inscripción mencionada e inscriba la presente resolución, misma que servirá como Título de Propiedad a la parte actora, sin que dicha inscripción afecte los gravámenes o anotaciones que pesan sobre la superficie mayor referida.

Quinto. - No se hace especial condena en costas, en virtud de ser sentencia declarativa en la que ninguna de las partes obró con temeridad o mala fe, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que cada una de las partes reportara las que con motivo del presente juicio hayan erogado.

Notifíquese personalmente.

Así, definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente la Juez Segundo de lo Civil de este Partido Judicial, **Licenciada Claudia Berenice Oviedo Bedolla**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Verónica Ruth Guerrero Amaro**, quien 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.

Expediente número.- 532/2024-B

cbob/aarr*

En el número **15,049** del Boletín Judicial de fecha **31 de julio de 2025**, se hizo la publicación de Ley. DOY FE. -