

**PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA**

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL
DE PLAYAS DE ROSARITO**

Expediente número:719/2025

En Playas de Rosarito, Baja California, a los **trece días del mes de enero del dos mil veintiséis.**

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **719/2025**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, en el ejercicio de la **acción de PRESCRIPCIÓN POSITIVA de buena fe**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y;

R E S U L T A N D O:

1.- Que por escrito presentado el día **veintinueve de mayo del dos mil veinticinco**, compareció ante este Juzgado, [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL**, en el ejercicio de la **acción de PRESCRIPCIÓN POSITIVA de buena fe**, a [REDACTED], y por las prestaciones que se desprenden de su demanda, cuyo contenido se da por reproducido en este apartado en base al principio de economía procesal consagrado en el artículo 17 de nuestra Carta Magna.

Fundando su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables, terminando haciendo las peticiones de rigor e incorporados los documentos con los cuales funda su derecho.

2.- Se admite la demanda por auto de fecha **seis de junio del dos mil veinticinco**, en la vía y forma propuesta, ordenándose el

California.

II.- VÍA.- La vía elegida es correcta, en los términos del artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, toda vez que en el de la especie no se actualiza ninguna de las hipótesis normativas contenidas en el artículo 424 del Código Adjetivo en consulta, en relación con el numeral 425 del mismo Ordenamiento Legal.

III.- CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN PROCESAL.- La **activo procesal** al acudir por su propio derecho, **goza** de la capacidad legal necesaria para acudir en defensa de sus intereses, al no desprenderse ninguna causa que restrinja su personalidad, conforme a lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Civil para Baja California, en relación con los artículos 1o. fracción III y 44 fracción I del Código Procesal en consulta. De igual forma, **la ahora accionante**, cuenta con legitimación procesal, por gozar de la potestad para instar a este órgano jurisdiccional dando inicio al juicio, al ejercer la acción de que se trata y; **la demandada** tiene la legitimación procesal menester, por ser **aquella** en contra de **quien** se ejerce la acción. Ante lo cual, se colige que, ambas partes, tienen **legitimación procesal**, por ser las personas con la idoneidad para actuar en el juicio, inferida de su posición respecto del litigio.

IV.- FIJACIÓN DE LA LITIS.- En los términos precisados en el considerando inmediato anterior, se reúnen los elementos formales para que la controversia tenga validez y existencia, precisamente porque ambas partes tuvieron la debida oportunidad de defensa a través de los respectivos escritos con los cuales se fija la litis; por su parte la demandada al haber sido legalmente **emplazada** a juicio, **tuvo** la oportunidad de defensa y de oponer excepciones, atento a lo cual, y acorde a lo establecido por los numerales 117, 256, 261 y 267 del Código Adjetivo en consulta, en el presente juicio, se reúnen los requisitos necesarios para que la controversia tenga validez y existencia.

V.- Hechos, Defensas y Excepciones.- En este considerando se dan por reproducidos los hechos de la demanda, defensas y excepciones, con el ánimo de no caer en repeticiones innecesarias y en base a los principios de pronta administración de justicia y economía procesal consagrados en el artículo 17 Constitucional.

VI.- DERECHO.- Los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles en vigor para esta Entidad, ordenan que **"...Las sentencias deben ser claras, precisas, y congruentes con las demandas, contestaciones y demás prestaciones deducidas, oportunamente en el pleito..."**; asimismo que: **"... El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones..."**.

Al tenor del artículo 1143 del Código Civil para Baja California, tenemos que: **"...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 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 numerales 814, 815, 816 y 817 de este mismo Cuerpo Legal, respectivamente a la letra estatuyen: **"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 Público de la Propiedad."** y **"Artículo 817.- Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."** En relación a lo anterior, por su parte el numeral 1155 del Código Sustantivo Civil para este Estado, dispone las causas en que la prescripción se interrumpe, teniéndose por reproducidas como si se insertasen a la letra. Ahora bien, **"...la prescripción se consume cuando se ha poseído un bien inmueble en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, por cinco años, y por diez años, con las mismas características anteriores cuando haya mala fe..."**, de conformidad con lo establecido por los artículos

1137, 1138 y 1139 del Código Civil para Baja California. Por su parte el numeral 1136 del mismo Código Sustantivo establece que: "...**El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo el tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones, tengan los requisitos legales...**".

Aunado a lo anterior, respecto del ejercicio de esta acción, nuestros Máximos Tribunales han sostenido los requisitos que invariablemente debe acreditar la **parte actora** en el juicio correspondiente, contenidos en diversas tesis jurisprudenciales, entre las cuales se encuentra aplicable por analogía a nuestra legislación, la siguiente tesis de jurisprudencia por contradicción:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

1a./J. 125/2010

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Omelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXIII, Mayo 2011. Pág. 101. **Tesis de Jurisprudencia.**

En consecuencia, a continuación se procede al análisis y estudio de las presentes actuaciones, para ver si la parte actora logra acreditar, o no, la totalidad de los elementos de esta acción exigidos por los preceptos legales antes invocados, en concordancia con el criterio jurisprudencial en cita y acorde al artículo 277 del referido Código Procesal; al igual que, en su momento y de ser

necesario, se analizarán las excepciones y defensas hechas valer por la demandada, para determinar si la misma cumple con la carga de probar, conforme a este último precepto legal.

VII.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- Ahora bien, de acuerdo a los preceptos legales y tesis transcritos en el considerando de derecho de esta resolución, se deduce que los elementos de la acción de prescripción ejercida son: **1).- Que se enderece el juicio contra quien aparezca como propietario del bien correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; 2).- Que se revele y acredite el origen de la posesión y; 3).- Que el actor posea el inmueble materia del juicio por el tiempo y condiciones exigidas por el Código Civil de esta Entidad, para adquirirlo por prescripción.**

Así las cosas, **en cuanto al primer elemento de la acción ejercida**, relativo a que el juicio se enderece contra la **persona que aparezca como propietario del bien inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Municipio** y; **también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último**, la actora aportó la **documental pública (a fojas 08 y 09)** consistente en el **certificado de inscripción**, de fecha veintisiete de mayo del dos mil veinticinco, expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, con la que se acredita que el lote de terreno objeto de la litis, se encuentra inscrito en dicha Dependencia, a nombre de [REDACTED], bajo la partida número [REDACTED] Sección Civil, de fecha **tres de diciembre del dos mil veinte**; misma que al no encontrarse expresamente impugnada de falsedad es de pleno valor probatorio, con fundamento en los artículos 322 fracción V, 323, 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California.

Sin embargo, **NO se logra acreditar la identidad del bien inmueble objeto de la acción**, debido a que la accionante **omitió** ofrecer la **prueba idónea** para demostrar que el inmueble materia del juicio identificado como Local [REDACTED] de la Colonia Machado de este municipio de Playas de Rosarito, Baja California, con una superficie de [REDACTED], - que pretende

prescribir- se encuentra inmerso dentro del predio mayor anteriormente señalado y a que hace alusión el certificado de inscripción antes valorado, puesto que la prueba documental pública relativa a la certificación de datos catastrales, de la cual se desprenda que se encuentra dentro del predio que señala el certificado expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de comercio de esta Ciudad, bajo la partida [REDACTED] de fecha **tres de diciembre del dos mil veinte**, o en su defecto, la prueba pericial en materia de agrimensura, no obstante de que tuvo la oportunidad procesal para ello misma, ello es así, puesto que la documental consistente en la certificación de datos catastrales (**foja 11**), expedida por el Director de catastro Municipal quien hace constar que el predio identificado como lote Local [REDACTED] [REDACTED], con una superficie de [REDACTED], se encuentra inmerso en un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo partida numero [REDACTED], con clave catastral [REDACTED], por lo cual no se puede precisar, que efectivamente la fracción de terreno que pretende prescribir el accionante forma parte del inmueble propiedad de la demanda, al ser omiso en aportar elementos de prueba eficaces y eficientes para acreditar su dicho; en estas condiciones, la parte actora **no logra acreditar la identidad el bien raíz objeto de la acción**, de manera oportuna, pese haber contado con demasiado tiempo para ello. Por ende, al no encontrarse demostrada la identidad plena del bien raíz cuya prescripción se demanda, entonces, **no se logra acreditar este primer elemento de la acción**, en cuanto a que no hay certeza de que el bien inmueble objeto de la acción, sea el mismo bien inmueble que aparece en el certificado de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a nombre de la parte demandada. Sirviendo de apoyo a lo anterior, la tesis de jurisprudencia y aislada que a la letra rezan como sigue:

“PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES.

Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.
VI.1o.C. J/13

Amparo directo 289/89. Salomón Guzmán García. 11 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuil Rojas.

Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuéllar Flores. 27 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIII, Enero de 2001. Pág. 1606. **Tesis de Jurisprudencia.**”

Sin que sea óbice a lo anterior, el allanamiento de la demanda que hizo la parte demandada, puesto que, con independencia de ello, se debe tener la certeza en cuanto a la identidad del predio que se pretende usucapir. . Cobra apoyo a lo anterior, la tesis aislada sustentada por Nuestro Tribunal Supremo de Justicia de la Nación, consultable bajo registro digital numero 2024043, que reza:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA (USUCAPIÓN). AUN CUANDO EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA NO EXIJA DEMOSTRAR LA IDENTIDAD DEL INMUEBLE OBJETO DEL JUICIO CUANDO SE DEMANDA UNA PORCIÓN ENCLAVADA EN UN PREDIO MAYOR, DEBE ACREDITARSE PARA PROBAR LA ACCIÓN RELATIVA.

Hechos: Una persona física demandó la acción de prescripción positiva (usucapión), respecto de una porción de un bien inmueble inscrito a nombre del demandado sin que al contestar la demanda se haya reconvenido la reivindicación; en la sentencia de segunda instancia se consideró que en el caso no se había acreditado con exactitud la identidad de la porción que se reclamaba y, en consecuencia, se declaró improcedente la acción. En los conceptos de violación –atendiendo en ellos la causa de pedir– medularmente se sostiene que la identidad del inmueble no es un elemento de la acción de usucapión intentada, por lo cual no debe demostrarse.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que aun cuando el Código Civil para el Estado de Baja California no exija como requisito de la usucapión demostrar la identidad del bien objeto del juicio, cuando se demanda una porción enclavada en un predio mayor, lo cierto es que quien pretende prescribirlo –a

efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio-, para probar su acción, debe acreditar su identidad.

Justificación: Lo anterior, porque de la interpretación armónica de los artículos 817, 1138, 1139 y 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, se colige que si bien acreditar la identidad del inmueble no forma parte de los requisitos expresamente requeridos en los preceptos invocados, lo cierto es que ese dato, cuando se reclama una porción de un bien mayor, proporciona certidumbre respecto de que el bien que se pretende usucapir, efectivamente es propiedad de la parte demandada, atento a que la autoridad judicial debe contar con elementos de convicción idóneos, no solamente para fijar la calidad de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), sino que también, aunque la ley no lo exija, se requiere cumplir con otros requisitos necesarios para la procedencia de dicha acción como lo estableció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), en cuanto a la causa generadora de la posesión y la fecha cierta de ésta. Es por ello que se considera que quien pretende prescribir un bien, a efecto de no provocar una falsa creencia respecto del inmueble que deba de transferírsele el dominio, para probar su acción deba igualmente acreditar su identidad.

Sumado a que, en cuanto a la **prueba instrumental de actuaciones y la prueba presuncional legal y humana**, pese a que (en otras circunstancias) siendo reforzados con diversos medios de convicción, pudieran ser de valor probatorio pleno, acorde a los artículos 407, 415 y 417 del precitado Código Adjetivo, en el de la especie, no alcanzan eficacia probatoria alguna tendiente a favorecer a la accionante, como se razona y fundamenta a lo largo de esta sentencia.

Bajo la misma tesitura, es de concluirse que la accionante lo acredita la causa de pedir de la acción que pretende, en términos de lo que establece el artículo 1 del Código Procesal Civil, por ende, todas y cada una de las prestaciones que reclama en el capítulo correspondiente de su demanda, son **IMPROCEDENTES**. Lo anterior,

como deberá ser resuelto en el capítulo respectivo de esta sentencia definitiva.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 80, 81, 82 y 277 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio, en el cual, la actora [REDACTED], **NO** probó todos los hechos de su demanda, así como cada uno de los elementos constitutivos de su acción de prescripción positiva, por lo que, tal acción es IMPROCEDENTE; y la pasivo **ENRIQUE GASTELUM ACUÑA**, omitió dar contestación a la demanda y [REDACTED], se allano a la demanda, en términos de los considerandos **II, V, VII y VIII** de esta resolución.

SEGUNDO.- En virtud de la determinación que antecede, se declaran IMPROCEDENTES todas y cada una de las prestaciones que reclama la activo procesal en su escrito inicial de demanda; con apego al considerando **VII** de esta resolución

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE, en base a la fracción VI del artículo 114 del Código Adjetivo en consulta, y como legalmente proceda.

ASÍ, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, LIC. [REDACTED], ante su Secretaria de Acuerdos LIC. [REDACTED], 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.

[REDACTED]*

En el número 15,147 del Boletín Judicial de fecha 15/ENERO/2026 se hizo la publicación de Ley. CONSTE. _____.-

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS