

EXPEDIENTE NÚMERO 972/2023

Tijuana, Baja California, a veintiséis de enero del año dos mil veintiséis. –

VISTOS para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **972/2023** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], también conocido como [REDACTED], y;

----- R E S U L T A N D O -----

I.- Que mediante escrito presentado el día **veinte de junio del año dos mil veintitrés**, compareció ante este juzgado [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED], también conocido como [REDACTED], por el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A). La declaración judicial de que se ha convertido en propietario en virtud de haber operado en mi beneficio la prescripción positiva del inmueble identificado como:

UNIDAD 611-08 DEL MÓDULO B DEL CONDOMINIO VILLAFONTANA TERCERA SECCION ETAPA E, LOCALIZADOS SOBRE LOS LOTES DEL 1 AL 11 MANZNA 611, LOTES DE 1 AL 12 Y LOTES DEL 15 AL 25 MANZNA 612, LOTES 15 AL 26 MANZNA 613, TODOS DEL DESARROLLO URBANO EJIDO MATAMORORS, FRACCIONAMIENTO VILLAFONTANA TERCERA SECCION DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE PRIVATIVA DE 64.940 M2.

B). La cancelación de la Partida de inscripción de propiedad a nombre de la parte demandada [REDACTED], respecto del inmueble que es objeto de esta demanda, mismo que a la

fecha se encuentra inscrito bajo partida 5086764, Sección Civil de fecha 04 de octubre de 1996, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Tijuana, Baja California.

C). La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, de la sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio a fin de que la misma sirva como título de propiedad al suscrito.

II. Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó el emplazamiento a juicio, y una vez que el mismo se practicó en los términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California; tal parte no compareció a juicio a dar contestación a la demanda, por lo que se le acusó la correspondiente rebeldía que hizo valer la parte actora.-

Se continuó con las formalidades del procedimiento, otorgándoseles a las partes el término de ley para el ofrecimiento de pruebas; en el cual solo la parte actora ofreció las de su intención.

Oportunamente se resolvió sobre la admisión y desahogo de las mismas, siguiéndose por todos sus trámites legales el juicio; se celebró la respectiva audiencia de **CONCILIACIÓN, PRUEBAS Y ALEGATOS** el día **cuatro de noviembre del dos mil veinticinco**, citándose a las partes para oír sentencia definitiva, la que hoy se dicta bajo los siguientes: -

----- **CONSIDERANDOS** -----

I. El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles,

dispone: *“Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito”*; asimismo el artículo 277 de la citada ley refiere: *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo el de sus excepciones”*.

II. Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es condición establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio tiene existencia jurídica y validez formal, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Por lo que se impone examinar:

Los **presupuestos procesales previos al proceso.**

El suscrito es competente para conocer del presente negocio, como para decidir el fondo del mismo de conformidad con los artículos 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California. En cuanto a las partes, quedó acreditada su capacidad procesal, legitimación activa como pasiva en la causa de las partes, y personería de quien compareció en representación de la demandada.

Presupuestos procesales previos a la sentencia.

Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la vía procesal seleccionada por la parte actora fue la correcta, la relación jurídica procesal quedó constituida a través de la demanda, emplazamiento y contestación.

Asimismo, se cumplió con las formalidades del procedimiento, en consecuencia se está en aptitud de

pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.

III. Sujeta al principio de congruencia que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, sin introducir elementos ajenos a la Litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada), se estima pertinente primeramente determinar, si en juicio la actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida.

En virtud de lo anterior se emerge al estudio de la acción de prescripción en cuanto a las cualidades y condiciones de la misma, así como la causa generadora de la posesión en que se funda la parte accionante.

En ese sentido, tenemos que la acción de prescripción positiva intentada por la parte actora, encuentra su fundamento legal en los artículos 1138 y 1139 del Código Civil, que establecen que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública, y si ésta es de buena fe se requieren cinco años y si es de mala fe se requieren 10 años, a su vez el numeral **797** de dicho ordenamiento legal señala que es poseedor de **buena fe** el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y es de mala fe el que entra sin título para poseer.

También lo es de buena fe, el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, así mismo el precepto 817 del Código en consulta dispone que solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción; a su vez el artículo 818 del mismo ordenamiento leal, prevé que se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.

Finalmente el numeral 1143 del Código en consulta dispone que el que hubiere poseído bienes 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 a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad.

De lo antes expuesto, 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 la parte actora 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, pública, de buena fe, en concepto de propietaria** y por un tiempo mínimo de **cinco años de buena fé** o de **diez años de mala fe**.

IV.- En las referidas condiciones, tenemos que la PARTE ACTORA ofreció como medios de prueba la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en **CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN** expedido con firma electrónica por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, en donde se hace constar que el inmueble materia del presente juicio, descrito en el **Resultando I inciso A)**, se encuentra inscrito bajo partida 5086764, Sección Civil de fecha 04 de octubre de 1996, a nombre de [REDACTED];

Con lo anterior, se cumplimenta lo previsto por el artículo 1143 del Código Sustantivo Civil que norma que quien posee bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley, puede promover juicio en contra de quien aparezca como propietario de ese bien en el Registro Público y así adquirirlo por prescripción.

Ahora bien, para establecer la **identidad del bien inmueble** a usucapir, tenemos que de la DOCUMENTAL consistente en el **PLANO y/o LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO** del inmueble a prescribir, exhibida por la parte actora y que obra en el sumario, se advierten: la superficie, medidas y colindancias, así como la ubicación y descripción del mismo.

Así mismo, obra a folios 9-13 de autos, la documental pública consistente en **planta arquitectónica** expedida por el Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro, elaborada por el Ing. Aristeo Aguilar Herrera, certifica que la unidad condominal identificada con **clave catastral MN-611-108** se encuentra registrada a nombre del [REDACTED], que ampara la unidad en condominio **UNIDAD 611-8B** en régimen de propiedad en condominio **“VILLA FONTANA TERCERA SECCION”**, con las medidas y colindancias.

En consecuencia, a los documentos antes indicados se les otorga pleno valor probatorio conforme a los artículos 322, 328 y 405 del Enjuiciamiento Civil.

V.- Ahora bien, en relación al **primer elemento** de la acción de prescripción, relativo a que la posesión apta para prescribir debe ser en concepto de propietario; tenemos que la **PARTE ACTORA** señala como causa generadora de su posesión un **CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL** de fecha **siete de febrero del dos mil quince**, mediante el cual la parte demandada [REDACTED] también conocido como [REDACTED], le transmitió el inmueble materia de la presente controversia.

Siendo el contrato en mención el acto jurídico por medio del cual entró a poseer el predio en debate, dicho instrumento es considerado como el justo título con que cuenta la parte actora, sin embargo, requiere ser robustecido por otros medios de convicción a fin de demostrar la veracidad de su

celebración, pues al tratarse de un **contrato verbal**, el demandante está obligado a señalar el acto que originó su 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.

Y para acreditar lo anterior, ofreció la **PRUEBA CONFESIONAL** a cargo de la PARTE DEMANDADA, misma que en la audiencia de fecha cuatro de noviembre del dos mil veinticinco, fue declarada **confesa** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; ello en virtud de no haber comparecido al desahogo de la misma, **confesional ficta** que se le concede pleno valor probatorio en los términos de los artículos 396, 397 y 400 del Código de Procedimientos Civiles, ya que esta establece una presunción legal favorable a la parte actora respecto al hecho de que se encuentra poseyendo el inmueble en forma *pública, continua, pacífica, de buena fe y en concepto de propietario, y por el lapso de tiempo exigido por la ley.*

Probanza que no fue contradicha con ningún medio de prueba ofrecida por la contraria, sino por el contrario, ésta se robustece con la **PRUEBA TESTIMONIAL** a cargo de las de nombres [REDACTED], toda vez que sus declaraciones fueron uniformes y coincidentes y dieron razón motivada de su dicho, a quienes con las facultades conferidas al suscrito Juzgador, por el artículo 413 del ordenamiento legal antes invocado, se le concede **pleno valor probatorio** a este medio de convicción, para tener por acreditadas las cualidades exigidas por la ley para adquirir por prescripción, ya que con dicha probanza en específico a las respuestas dadas por dichos testigos a las interrogantes **CUARTA y SEXTA** y la razón de sus dichos, es que a juicio de quien resuelve, la parte actora si acreditó la celebración del **contrato**

verbal con el cual entró a poseer el inmueble que nos ocupa.

En consecuencia, es que la PARTE ACTORA **acreditó el primer elemento** de la acción de prescripción positiva que nos ocupa.

En este orden de ideas; y respecto al **segundo elemento** de la acción que nos ocupa; tenemos que la **PARTE ACTORA** para acreditar la acción ejercitada narró en los hechos de su demanda, que la causa generadora de su posesión lo fue que con fecha **siete de febrero del dos mil quince**, entró a poseer material y jurídicamente el inmueble a prescribir, por lo que su posesión desde esa fecha ha sido en forma **pública, continua, pacífica, de buena fe y en concepto de propietario**.

Cualidades de su posesión, que la PARTE ACTORA también acreditó con el desahogo la **PRUEBA TESTIMONIAL** en mención; pues de la misma se advierte que los testigos al responder a las interrogantes **DECIMA, DECIMA SEGUNDA, SECIMA TERCERA, DECIMA CUARTA, Y DECIMA QUINTA** fueron uniformes, coincidentes y contestes, al afirmar que la **PARTE ACTORA** se encuentra en posesión del inmueble materia de éste juicio, en concepto de **propietario**, en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe, y por más de cinco años**, acreditándose así el segundo elemento de la acción de prescripción positiva de buena fe.

Por lo cual a juicio de éste Juzgador, se encuentran demostrados todos los elementos constitutivos de la acción ejercitada por la parte actora.

VI.- De tal manera que estando debidamente probado en autos que el inmueble materia de este juicio, se encuentra inmerso en el predio mayor que aparece inscrito en la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de [REDACTED], según se infiere del certificado de inscripción que obra en autos, y que la parte actora se encuentra en posesión del inmueble materia de éste juicio con las cualidades

de ley, habrá de accederse a la procedencia de las prestaciones reclamadas, lo cual se hace en la forma que se establece en los puntos resolutive de esta sentencia.

En la inteligencia de que deberán prevalecer los gravámenes y/o anotaciones marginales que pesan sobre el inmueble a prescribir, conforme a lo dispuesto en el artículo 2761 del Código Civil.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1o, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 157, 256, 257 y relativos el Código de Procedimientos Civiles; y artículos 2869-IX, 2877, 2878-II, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900 y aplicables del Código Civil, es de resolverse y se;

RESUELVE

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio en el cual la parte actora si acreditó los hechos constitutivos de su acción en rebeldía de la parte demandada.-

SEGUNDO.- Se declara que la parte actora [REDACTED], se ha convertido en propietario del inmueble identificado como:

UNIDAD 611-08 DEL MÓDULO B DEL CONDOMINIO VILLAFONTANA TERCERA SECCION ETAPA E, LOCALIZADOS SOBRE LOS LOTES DEL 1 AL 11 MANZNA 611, LOTES DE 1 AL 12 Y LOTES DEL 15 AL 25 MANZNA 612, LOTES 15 AL 26 MANZNA 613, TODOS DEL DESARROLLO URBANO EJIDO MATAMORORS, FRACCIONAMIENTO VILLAFONTANA TERCERA SECCION DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE PRIVATIVA DE 64.940 M2.

TERCERO.- Se decreta la cancelación parcial de la partida número 5086764, de sección civil de fecha 04 de octubre del

1996 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad y por lo que hace al bien inmueble materia del presente juicio.- *Debiendo prevalecer los gravámenes y/o anotaciones marginales que pesan sobre el inmueble a prescribir, conforme a lo dispuesto en el artículo 2761 del Código Civil.*

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, con fundamento en el artículo 75 BIS B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, gírese atento oficio a **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** para efectos de hacerle saber que en el presente juicio la parte actora adquirió la propiedad respecto del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo del presente fallo definitivo.

QUINTO.- Hasta en tanto obre el acuse de recibido del oficio referido en el resolutivo que antecede, remítase copia certificada de la presente resolución y del auto que la declare ejecutoriada, al **C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD** para que se sirva inscribirla y **LE SIRVA DE TITULO DE PROPIEDAD A LA PARTE ACTORA.-**

SEXTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-

Así definitivamente juzgando lo sentencio y firma electrónicamente C. JUEZ SEXTO DE LO CIVIL, LIC. MARCO ARTURO MORALES VALENZUELA, ante su Secretario de Acuerdos LIC. PEDROMAR MEDINA RUIZ, 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.

MAMV/pmr/cpi

En el número **15157** del Boletín Judicial de fecha **29 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