

Tijuana, Baja California, a **veinticuatro de febrero del año dos mil veintiséis.**

**VISTOS** para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **490/2024** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED];

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

I.- Que mediante escrito presentado el día **dos de abril de dos mil veinticuatro**, compareció ante este juzgado [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED], por el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**A).** La declaración judicial de que me he convertido en propietario en virtud de haber operado en mi beneficio la prescripción positiva del inmueble y construcciones identificado como:

**LOTE 21 DE LA MANZANA 64 CON UNA SUPERFICIE DE 140.00 M2 (CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS) DE LA COLONIA LOMAS DE LA PRESA DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**B).** La cancelación parcial 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 **Memorias Descriptivas Inscripción 37269 del Tomo 231 de Sección Civil de Fecha 30 de Enero del 1985**, 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 de la PARTE DEMANDADA, 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 **veinticuatro de febrero de dos mil veintiséis**, 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.** Sujeto 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 legal, 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 **Memorias Descriptivas Inscripción 37269 del Tomo 231 de Sección Civil de Fecha 30 de Enero del 1985**, 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 TOPOGRAFICO** 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.

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.- Habiendo quedado eficazmente evidenciada la identidad del inmueble a usucapir, se procede al análisis de la **causa generadora de la posesión** de los demandantes, quienes expusieron en los **hechos Primero, Segundo y Tercero** de su escrito de demanda, que el día **primero de marzo del dos mil doce**, se introdujo de mala fe al predio materia de la presente controversia, en virtud de que éste se encontraba totalmente vacío, desocupado, lleno de hierba y basura, manteniendo desde entonces la posesión de manera pacífica, publica, continua, en concepto de propietario y de mala fe.

En ése sentido y al ser la posesión del enjuiciante de **mala fe**, éste carece de título suficiente para acreditar la misma, para lo cual, ofreció la **PRUEBA TESTIMONIAL** a cargo de los de nombres [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha **veinticuatro de febrero de dos mil veintiséis**, a la cual se le concede eficacia y valor probatorio suficiente de conformidad con lo dispuesto en el artículo **413** del Código de Procedimientos Civiles, debido a que los testigos fueron congruentes y uniformes al rendir sus declaraciones, además de que dieron razón fundada de su dicho, ya que expusieron por separado conocer al demandante y el inmueble a prescribir, igualmente, señalaron tener conocimiento de los hechos por haber visto el momento exacto cuando el actor tomo posesión del lote de terreno controvertido en **primero de marzo de dos mil doce**, el cual se encontraba vacío, abandonado y lleno de basura; quedando demostrado que la posesión del actor es de **mala fe** por haber entrado sin título alguno a poseer el inmueble

objeto de debate.

De igual manera, se patentiza que el activo procesal, posee el bien raíz en contienda en **calidad de propietario**, es decir, como dueño, al efectuar actos que lo ostentan como tal, aunado, a que ha quedado manifiesto que inició su posesión en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada (arrendamiento, comodato, usufructo, depósito, etcétera), si tomamos en cuenta que no son objeto de prescripción adquisitiva los bienes que se poseen a nombre ajeno, porque se poseen en virtud de un título que obliga a devolverlos a aquél de quien los recibieron y aquí el accionante entró a poseer el predio litigioso a fin de apropiarse de él, sin el consentimiento de su dueño, procediendo a realizarle diversas mejoras.

Así también con la testimonial ofrecida quedan acreditadas las cualidades de la posesión del actor, es decir, de manera **pública, pacífica y continua**, mismas que son necesarias para reunir la condición del tiempo necesarios para tener derecho a prescribir el predio poseído, de acuerdo a lo previsto por el numeral **1138** del Código Civil de Baja California. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia y tesis que literalmente apuntan:

**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. *No. Registro: 199,538. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: V, Enero de 1997. Tesis: XX. J/40. Página: 333.*

**POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES LA IDONEA PARA ACREDITAR LA.** La prueba idónea para acreditar la posesión, es la testimonial, ya que solamente los testigos son quienes se dan cuenta mediante sus sentidos de la realidad del caso concreto de que se trata y pueden informar acerca de los hechos que les constan y de ahí inferir bajo qué condiciones y circunstancias se detenta un inmueble. *No. Registro: 210,041. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia.*

Robustece lo anterior la **confesión ficta** en que incurrió la

pasiva procesal al no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra dentro del término legal que se le concedió para tal efecto, por lo que, se le tuvo presuntivamente confesa de los hechos propios que dejó de contestar; confesión que adquiere pleno valor probatorio en los términos de los preceptos **267, 396, 400 y 415** de la Ley Adjetiva Civil.

Por lo que, tomando en consideración la fecha en que la parte actora entró a poseer el inmueble litigioso, esto es el **primero de marzo de dos mil doce**, a la fecha de interposición de la demanda, **dos de abril de dos mil veinticuatro**, se advierte que ha transcurrido en exceso el término de diez años a que se refiere el artículo **1139** fracción **III** del Código Civil, para el caso de adquirir un bien inmueble de **MALA FE**.

En virtud de lo antes expuesto y concatenadas que fueron las probanzas ofrecidas en autos, es determinante que la parte actora acreditó la causa generadora de la posesión y probó los elementos de su acción, por lo tanto, resulta oportuno declarar que ha operado a su favor la **prescripción positiva de mala fe**, respecto del predio objeto de la litis y por ello se ha convertido en propietaria del mismo. Sirve de base a lo anterior la siguiente tesis que expone:

**USUCAPIÓN. AUN TRATÁNDOSE DE UNA POSESIÓN DE MALA FE, RESULTA IMPRESCINDIBLE REVELAR EL HECHO O EL ACTO JURÍDICO POR VIRTUD DEL CUAL SE OBTUVO TAL POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** Conforme a los requisitos que deben satisfacerse para la procedencia de la acción de usucapión, tratándose de la posesión de mala fe, ésta debe ser invocada así en la demanda respectiva, en la que ineludiblemente deberá señalarse la causa generadora de la posesión aducida, esto es, el hecho o el acto jurídico por virtud del cual se obtuvo tal posesión de un bien, para que el juzgador se encuentre en aptitud legal de ponderar si la misma se ejerce en concepto de dueño, por constituir esto un requisito sine qua non para lograr su procedencia; ello, además, en observancia a lo dispuesto por el artículo 2.108, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el

Estado de México, en cuanto estatuye la obligación de precisarse los hechos en que se funde la demanda, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa.

*SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. II.2o.C.506 C Amparo directo 393/2006. Antonio Lovera Cerón, su sucesión. 6 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIV, Julio de 2006. Pág. 1400. Tesis Aislada.*

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 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.

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;

## **R E S U E L V E**

**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.-** Por lo tanto se declara que por haber operado la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** a favor de [REDACTED], se ha convertido en propietario del inmueble identificado como: **LOTE 21 DE LA MANZANA 64 CON UNA SUPERFICIE DE 140.00 M2 (CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS) DE LA COLONIA LOMAS DE LA PRESA DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TERCERO.-** Se decreta la cancelación parcial de la **partida Memorias Descriptivas Inscripción 37269 del Tomo 231 de Sección Civil de Fecha 30 de Enero del 1985, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio** de esta Ciudad y por lo que hace al bien inmueble materia del presente juicio.-

**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 resolutive segundo del presente fallo definitivo.

**QUINTO.-** Hasta en tanto, obre el **acuse de recibido** del oficio referido en el resolutive 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. -** Por lo que hacen a la demandada [REDACTED], publíquese los puntos resolutive de [REDACTED].

esta sentencia mediante **edictos**, los cuales deberán publicarse por **dos veces de tres en tres días en uno** de los periódicos de mayor circulación a elección del interesado, atento a lo establecido por el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles y ejecútese la misma en términos del artículo 630 del ordenamiento legal invocado.

**SEPTIMO.- 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/leln

En el número **15177** del Boletín Judicial de fecha **27 Febrero 2026** se hizo la publicación de Ley. CONSTE.