

JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.

Mexicali Baja California, a veintisiete de febrero del dos mil veintiséis.

V I S T O S para dictar sentencia definitiva en los autos del **Juicio ORDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], seguido bajo el expediente número [REDACTED]; y

R E S U L T A N D O :

Por escrito de fecha seis de febrero del dos mil veinticuatro, compareció ante este Juzgado la señora [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil, la Acción Prescripción Positiva a [REDACTED], las siguientes prestaciones:

"Por la PRESCRIPCIÓN POSITIVA que ha operado en mi favor, respecto del lote de terreno identificado como Lote 008 (ocho) de la manzana 035 (treinta y cinco) ubicado en: Avenida Oaxaca número 2525 de la Colonia Baja California de esta ciudad, con cave catastral [REDACTED] y con las medidas y colindancias que mas adelante se precisan; señalándose como domicilio donde puede ser emplazada la ahora demandada, el ubicado en Avenida Internacional no. 2467 de la Colonia Santa Clara de esta ciudad.

De igual forma se entabla la presente demanda, en contra del Registrador Publico de la Propiedad y de Comercio, quien tiene su domicilio en el Primer Piso del Edificio del Poder Ejecutivo de esta ciudad, y de quien reclamo la cancelación de la inscripción registrada bajo partida numero 1238, del Tomo 0 de la Sección Ex Ejido Orizaba, de fecha 26 de Febrero de 1976."

Su demanda la fundó en los puntos de hecho que expone en su escrito inicial y en los preceptos que estimó aplicables, exhibiendo junto con esta los documentos base de su acción, y copias para correrle traslado a la parte demandada.

Por auto de fecha ocho de febrero del dos mil veinticuatro, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, donde se ordenó el emplazamiento de la parte demandada [REDACTED]. Dicha diligencia se practicó en

todos sus términos el día uno de marzo del año dos mil veinticuatro, según constancia actuarial que obra a folio 12 y 13 de los presentes autos.

Mediante proveído de fecha dieciocho de octubre del dos mil veinticuatro, y al no haber sido posible la localización de la parte codemandada [REDACTED], se giraron oficios de localización a diversas dependencias, y entidades arrojando un domicilio en la ciudad de Tijuana, Baja California, en consecuencia se giro exhorto a aquella ciudad a fin de emplazar a la pasiva procesal. Diligencia que se practicó en todos sus términos el día veintitrés de octubre del dos mil veinticinco, según constancia actuarial que obra a folio 159 a 162 de los presentes autos.

A petición de la parte actora, toda vez que los codemandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], no comparecieron a dar contestación a la demanda entablada en su contra, por ende, por autos de fechas uno de abril del año dos mil veinticuatro y dieciocho de noviembre del dos mil veinticinco respectivamente, se les acusó la rebeldía en que incurrieron, declarándoseles presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les atribuyeron en la demanda, decretando además, que las subsecuentes actuaciones, aun las de carácter personal, que recayeran en juicio se les comunicaran mediante Boletín Judicial, salvo que otra cosa se disponga, atento a lo dispuesto por los artículos 112 y 623 del Código Procesal Civil.

Una vez integrada la litis, se abrió el juicio a ofrecimiento de pruebas y, posteriormente se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

Así, y toda vez que a la fecha ha precluido el término para impugnar esa citación, se procede a resolver el juicio en definitiva en la forma siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Los artículos 1, 2 y 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, legitiman a este Órgano Jurisdiccional Juzgado Sexto de Primera Instancia en Materia Civil, para conocer y resolver la acción deducida por [REDACTED] en contra de [REDACTED]

[REDACTED], demandando la propiedad por Prescripción Positiva, del inmueble que se identifica como Lote [REDACTED]

[REDACTED] de la Colonia Baja California de esta ciudad, con Clave Catastral [REDACTED], con una superficie de 150.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

[REDACTED]

II.- La Prescripción Adquisitiva que deduce la accionante se contempla en los artículos 1123 y 1138 del Código Civil Local, como el modo de adquirir bienes en virtud de la posesión que se detenta en concepto de propietario, de forma pacífica, continua y pública.

De acuerdo con esas consideraciones, quien deduce esa acción debe revelar y probar que posee animus domini, porque conforme al artículo 817 del Código Civil para el Estado *"sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción"*.

Por ello, quien pretende la propiedad en virtud de la usucapión, no le basta probar su posesión, sino que además debe exponer y demostrar fehacientemente el hecho por el que empezó a poseer; porque sólo a través de la causa generadora de la posesión y de los acontecimientos que la revelen, se estará en condiciones de establecer si es originaria o derivada, de buena o mala fe; el momento en que debe empezar a computarse el término para su consumación y si se han reunido las condiciones necesarias para que prospere, como se explica en la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. JUSTO TITULO.

El justo título, aun cuando no en todos los casos es absolutamente necesario para prescribir, no ha sido desterrado del Código Civil del Estado de Jalisco, pues a él corresponden las nociones de título objetiva o subjetivamente válido a que se hace referencia en el artículo 849, en la medida en que previene, en lo que interesa, que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Por tanto, cuando se invoca como

causa de la posesión, por tratarse de un supuesto privilegiado para usucapir, es necesario acreditarlo, y no solamente revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño. De no ser así, el Juez estaría imposibilitado para establecer si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe contarse el plazo para usucapir.

Tesis: III.10.C. J/6, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo II, septiembre de 1995. Materia Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, página 475.

III.- En este contexto, se procede a examinar las actuaciones del juicio a fin de establecer si la parte actora cumplió con la carga procesal que le corresponde en términos del artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, conforme al cual *"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones"*.

La accionante demuestra que el inmueble en litigio aparece inscrito en el [REDACTED], a nombre de la codemandada [REDACTED] en mérito a la certificación extendida por el Sub Registrador de esa Oficina, con fecha diecinueve de enero del dos mil veinticuatro, consultable a folio 3 del expediente, en la que se asienta que el lote de terreno que es objeto de la usucapión obra a nombre de [REDACTED], inscrito en el [REDACTED], bajo Contrato de Compraventa inscripción 1238 del Tomo 3 de Sección Ex Ejido Orizaba de fecha 26 de Febrero de 1976.

Satisfecho ese requisito, se procede a estudiar el fondo de la cuestión sometida a esta Autoridad, apreciando que la actora expone en su demanda los siguientes hechos:

1.- Que el 22 de Noviembre de 2018, celebró contrato verbal de compra venta con la señora [REDACTED], en su calidad de propietaria y dueña del bien inmueble materia del presente juicio acordando la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]) por concepto de pago total de dicha compraventa, el cual fue entregado en ese mismo acto a la hoy demandada, haciéndole entrega física del bien inmueble materia del presente juicio, según les consta a los testigos que estuvieron presentes en la celebración de la operación.

2.- Relata que desde la fecha que entró a poseer el inmueble materia del presente juicio ha sido en calidad de dueña, realizándole todo tipo de mejoras, tales como la instalación de cerco metálico, además el pago del impuesto predial y los servicios públicos.

3.- Narra que su posesión es en calidad de dueño y que es del conocimiento de todos sus vecinos, por lo tanto es pública, además de que nunca ha sido molestada en su posesión, por lo que es continua, y es de buena fe, ya que entró a poseer el referido inmueble derivado del contrato verbal que celebró con la hoy demandada en la fecha señalada, toda vez que entregó a la hoy demandada la cantidad convenida, tal y como hace alusión.

Con la demanda la accionante exhibió original de certificado de inscripción expedido por Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad, del cual se desprende que el inmueble materia de este juicio se encuentra a nombre de la parte codemandada [REDACTED].

Integrado así el litigio, únicamente la parte actora ofreció medios de convicción, mismos que consisten en: **a).- Confesional y Declaración de Parte** a cargo de [REDACTED]. **b).- El testimonio** de [REDACTED]. **c).- Documental Pública** consistente en diversos recibos de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad. **d).- Documental Pública** consistente en diversos recibos de pago expedido por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali **e).- Documental Pública** consistente en diversos recibos de pago del Impuesto Predial expedidos por Recaudación de Rentas Municipal. **Presuncional de Actuaciones e Instrumental de actuaciones.**

Esos medios de convicción fueron admitidos por auto de fecha siete de enero del año en curso, teniéndose por desahogados aquellos que no requerían de diligencia especial para su recepción, en tanto que, en la audiencia celebrada el día diecisiete de febrero del dos mil veintiséis, se desahogó la confesión a cargo de la codemandada; y la prueba testimonial propuesta.

Ese caudal probatorio adminiculado entre sí, crea ánimo en este órgano judicial para declarar procedente la acción, por lo siguiente:

Conforme a esos postulados, de la revisión acuciosa de las actuaciones se tiene que la existencia del contrato verbal de compraventa, que la parte actora arguye como causa de su posesión, se justifica con la confesión ficta de su causante, [REDACTED], producida de la rebeldía en que incurrió al no dar contestación a la demanda, declarándosele confesa de los hechos propios que se atribuyen en la misma, en términos del auto de

fecha dieciocho de noviembre del dos mil veinticinco. Dicha confesión se replicó en la audiencia celebrada el día diecisiete de febrero del año en curso, a la que fue citada para absolver posiciones apercibida con ser declarada confesa para el caso de su inasistencia sin causa justificada, de las posiciones que previamente fueran calificadas de legales; de las cuales se ponderan las siguientes: Que en fecha 22 de Noviembre de 2018, celebró contrato de compraventa verbal con la hoy actora [REDACTED], respecto de un bien inmueble de su propiedad identificado como Lote 008 de la Manzana 035 de la Colonia Baja California de esta Ciudad, con una superficie de 150.00 metros cuadrados (**segunda posición**). Que la cantidad que se pactó por el referido contrato, en la pregunta anterior, fue la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]), misma cantidad que se entrego en el momento de la celebración de la compraventa (**tercera y cuarta posición**). Que desde la fecha en que la C. [REDACTED] le compró el inmueble antes referido, esta entró a poseerlo en calidad de dueña (**sexta posición**).

La confesión de referencia no está desvirtuada ni aun presuntamente en el sumario, por lo que se le reconoce valor probatorio pleno de acuerdo a los artículos 266 (El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia,); 310, fracción I (El que deba absolver las posiciones será declarado confeso: I.- Cuando sin justa causa no comparezca), y 400 (La confesión hecha en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará prueba plena, sin necesidad de ratificación ni ser ofrecida como prueba) del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

La confesión así obtenida reviste valor ilustrativo pleno conforme a los artículos 310 fracción I, 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, por estar corroborada con la documental antes mencionada. Lo anterior de acuerdo a la siguiente tesis de jurisprudencia que señala:

CONFESIÓN FICTA. VALOR PROBATORIO DE LA.- *Tanto cuando imperaba un sistema mixto para valoración de las pruebas en los procesos civiles en el Distrito Federal, como especialmente en la actualidad, que la legislación procesal está orientada definitivamente hacia el sistema que confiere libertad al juzgador, con la única limitación de que se apegue a las reglas de la lógica y la experiencia, la confesión ficta resultante de que la parte no haya comparecido a absolver posiciones, no necesariamente tiene valor probatorio pleno, sino que en su apreciación debe tenerse en principio únicamente como un fuerte indicio, que si no está contradicho con otros elementos que obren en autos, puede llegar a formar plena convicción en el ánimo del juzgador, pero que si se encuentra en oposición al resultado de otros medios de prueba o*

circunstancias en general que emanen de las actuaciones, sólo tendrá cabal eficacia demostrativa, administrada con otros medios, elementos o circunstancias procesales coincidentes, que al ser examinados a la luz de los principios de la lógica, del sentido común y de la sana crítica, produzcan mayor fuerza de convicción de los elementos que discrepan del resultado de la aludida confesión ficta.

*Tesis 508, publicada en el Apéndice 2000 del Semanario Judicial de la Federación. Tomo IV, Civil. Jurisprudencia TCC. Materia Civil. Página 447. **Genealogía:** GACETA NÚMERO 49, OCTAVA ÉPOCA, TESIS I.4o.C. J/48, PÁGINA 110 SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, OCTAVA ÉPOCA, TOMO IX-ENERO, PÁGINA 100 APÉNDICE '95: TESIS 507, PÁGINA 358.*

Conforme a dicho razonamiento, y en los términos antes expresados, a criterio de este Órgano Judicial se tiene por demostrada la existencia del contrato verbal de compraventa en que la accionante sustenta la causa de su posesión, y por ende, la causahabencia de parte de su vendedora.

Esa calificación se robustece, con el dicho de los testigos [REDACTED], ya que del contenido de la audiencia celebrada en la fecha ya mencionada, al responder a las preguntas identificadas como primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima, fueron contestes al declarar que conocen a las partes dentro del presente juicio; que saben de la existencia del contrato verbal de compraventa celebrado en fecha veintidós de noviembre del año dos mil dieciocho con [REDACTED], porque estuvieron presentes en la celebración de dicho contrato; y que el precio pactado fue la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]), la cual se pago en el momento de la celebración de la operación. Asimismo, les constan las mejoras que la actora le ha realizado al bien inmueble materia de la litis en virtud de haber sido sus vecinas.

En esas condiciones, y con la facultad que corresponde al Órgano Jurisdiccional en términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se le atribuye valor probatorio pleno al testimonio en cita.

En este sentido y, sobre la relevancia de la prueba testimonial, son aplicables los criterios asumidos en las siguientes tesis:

De acuerdo con los medios de convicción justipreciados, la actora prueba la causa generadora de su posesión en términos del artículo 797 del Código Civil Local, y que esta es en calidad de animus domini y de buena fe,

en razón a que el contrato en virtud del cual entró a poseer, es de aquellos que transmiten la propiedad, tal y como lo menciona la tesis siguiente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

Tesis: II.3o.C. J/2 publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época, tomo XIV, diciembre de 2001, página 1581. -

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 343794 Instancia: Tercera Sala Quinta Época Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo CV, página 2715 Tipo: Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, AL CAUSAHABIENTE BENEFICIA LA POSESIÓN DEL CAUSANTE, PARA LOS EFECTOS DE LA (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).

El causahabiente debe beneficiarse con la posesión de su causante, de

acuerdo con el artículo 1182 del Código Civil, pues este precepto establece que: "El que prescribe puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales".

Amparo civil directo 2971/49. Castillo Francisco G. y coagraviada. 29 de septiembre de 1950. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Roque Estrada no intervino en este asunto por las razones que constan en el acta del día. Ponente: Vicente Santos Guajardo.

IV.- COSTAS.- Como la acción deducida en el juicio es declarativa no se hace especial condena al pago de costas.

En mérito de lo antes expuesto y fundado, es de resolver y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO: Ha sido procedente la vía ordinaria civil en donde la parte actora [REDACTED] acreditó su acción y los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], no contestaron la demanda.

SEGUNDO: Se declara que, en virtud de la prescripción positiva, [REDACTED] ha adquirido la propiedad del inmueble que se identifica como Lote [REDACTED] de la Colonia Baja California de esta ciudad, con Clave Catastral [REDACTED], con una superficie de 150.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

[REDACTED]

TERCERO: Se decreta la cancelación de la partida inscripción número 1238, del Tomo 3 de Sección Ex Ejido Orizaba, de fecha 26 de Febrero de 1976, con folio real número 141065, en la que aparece a nombre de [REDACTED] el inmueble antes referido.

CUARTO: Ejecutoriado que sea este fallo, expídase a costa de [REDACTED] copia certificada por duplicado de esta

resolución y del auto que la declare firme, y gírese oficio al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad para que, previo pago de los derechos correspondientes y la satisfacción de los requisitos administrativos inherentes, lleve a cabo la cancelación decretada e inscriba esta resolución en la oficina a su cargo, para que sirva de Título de Propiedad a la parte actora.

QUINTO: No se hace especial condena al pago de costas.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE, y lístese en el Boletín Judicial del Estado para que sirva de notificación a la demandada.

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la C. Jueza Sexto de Primera Instancia Civil, Licenciada **ALBA LORENIA NAVARRO SAUCEDO**, ante su Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ILIANA FRANCISCA GARCIA ZARAGOZA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I, II y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y 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.

SENTENCIA DEFINITIVA

ACTUARIO OFICIO.

Alns/Ifgz***

Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial Número: **15197** de fecha **06 de abril de 2026** para que surta efecto de notificación a las partes. CONSTE.

A las doce horas, del día **07 de abril de 2026** surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial número **15197** de fecha **06 de abril de 2026**. CONSTE.