

JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.

Mexicali Baja California, a veintitrés 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

██████████ en contra de ██████████
██████████
██████████
██████████, seguido bajo el expediente número ██████████; y

R E S U L T A N D O :

Por escrito de fecha once de junio del dos mil veinticinco, compareció ante este Juzgado el señor ██████████ ██████████, por su propio derecho demandando en la vía Ordinaria Civil en ejercicio de la acción Prescripción Positiva a ██████████
██████████
██████████, las siguientes prestaciones:

"a). Se declare por resolución judicial que me he convertido en propietario, al haber operado en mi favor la prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como LOTE ██████████ ██████████ de esta Ciudad, con superficie de 160.00 M2, Clave Catastral ██████████; Inmueble que se identifica plenamente en los hechos 1 y 2 del presente escrito e identificado registralmente ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

b).- Se declare la cancelación TOTAL de la inscripción registral a nombre de ██████████ ██████████ ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, persona a cuyo nombre aparece como titular registral del predio que se identifica como "LOTE ██████████ ██████████, de esta ciudad con superficie de 160.00 M2"

c).- Como consecuencia del concepto reclamado del inciso inmediato anterior, pido se ordene la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, de la sentencia definitiva ejecutoriada que se

dicte en el presente juicio y que me servirá de título de propiedad, al margen de la inscripción partida [REDACTED], folio real [REDACTED], lo anterior para purgar los vicios derivados de los actos por medio de los cuales adquirí el bien inmueble del cual se reclama la prescripción y en la que se decreta que el suscrito me he convertido en propietario del inmueble materia del presente negocio judicial; por haber operado a mi favor la prescripción positiva tal y como lo establece la ley”.

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 doce de junio del dos mil veinticinco, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, por ende, se ordenó el emplazamiento de la parte codemandada [REDACTED], realizado tal y como consta en la diligencia actuarial de fecha nueve de julio del año dos mil veinticinco. En lo que respecta a la diversa codemandada [REDACTED] se ordenó girar oficios de localización debido a que el promovente desconocía el domicilio de la pasiva procesal.

En consecuencia de lo anterior, y mediante proveído de fecha veinticinco de agosto del año próximo pasado, se ordenó el emplazamiento de [REDACTED] mediante edictos, en los términos del artículo 122 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, otorgándosele un término de veinte días hábiles para contestar la demandada interpuesta en su contra. Diligencia que se practicó en todos sus términos, mediante su publicación en el periódico “La Crónica” y en el Boletín Judicial del Estado, los días ocho, once y diecisiete de septiembre del dos mil veinticinco; sin que la parte demandada compareciera a oponer excepciones, ni a controvertir los hechos que se le atribuyen y tampoco ofrecer medios de convicción de su parte.

A petición de la actora, y toda vez que los demandados [REDACTED]

[REDACTED] no comparecieron a dar contestación a la demanda entablada en su contra, se les acusó la rebeldía en que incurrieron, declarándosele presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les atribuyeron en la demanda, decretándose además, que las subsecuentes actuaciones, aun las de carácter personal que recayeran en juicio, se le comunicaran mediante Boletín Judicial, salvo que otra cosa se dispusiera, atento a lo dispuesto por los artículos 112 y 623 del Código Procesal Civil.

En la celebración de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación de sentencia en fecha el once de febrero del dos mil veintiséis, 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, Sexto de Primera Instancia en Materia Civil, para conocer y resolver la acción deducida por [REDACTED] en contra de [REDACTED], demandando la propiedad por prescripción positiva, del inmueble que se identifica como Lote [REDACTED], con superficie de 160.00 metros cuadrados.

II.- La prescripción adquisitiva que deduce el accionante se contempla en los artículos 1123 y 1138 del Código Civil para el Estado, como el modo de adquirir bienes en virtud de la posesión que se detenta en concepto de propietario y 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:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. JUSTO TÍTULO. *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.1o.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".

El accionante demuestra que el inmueble en litigio aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, a nombre de la codemandada [REDACTED], en mérito a la certificación extendida por el Sub Registrador de esa Oficina, con fecha veintiocho de abril del dos mil veinticinco, consultable a folios 14 y 15 del expediente, en la que se asienta que el lote de terreno que es objeto de la usucapión obra a nombre de [REDACTED], inscrito bajo folio real número [REDACTED] de la Sección computo Civil, Tomo 76, Inscripción 28 de fecha 02 de octubre de 1991.

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:

Señala que con fecha 15 de agosto de 2007, celebró contrato privado de compraventa en calidad de comprador con el señor [REDACTED], en su carácter de vendedor, contrato mediante el cual adquirió la posesión física y propiedad del inmueble identificado como Lote [REDACTED] de esta ciudad, con superficie de 160.00 metros cuadrados; el cual cuenta con clave catastral [REDACTED]; inmueble que actualmente posee, tal y como lo acredita con acta de deslinde realizado y signado por el Ing. Martín Arturo González Méndez, perito autorizado ante el Departamento de Catastro Municipal con número de registro 35; tiene las medidas y colindancias siguientes:

Al Norte: 8.00 metros con Av. Odontólogos.

Al Sur: 8.00 metros con lote 15.

Al Este: 20.00 metros con lote 21.

Al Oeste: 20.00 metros con lote 23.

Sin construcciones.

Asimismo, menciona que derivado del contrato de compraventa celebrado con el demandado, es titular de los derechos reales de propiedad del inmueble, siendo esta la causa generadora de su posesión; y manifiesta que su causahabiente [REDACTED], adquirió el predio que es materia de prescripción de la señora [REDACTED], mediante compraventa celebrada el 25 de septiembre de 1998, por lo que a fin de garantizar dicha compraventa le fue otorgado poder general irrevocable limitado al lote [REDACTED] materia de prescripción, ante la fe del Notario Público Número 6 de esta ciudad de Mexicali a cargo de la Lic. [REDACTED], en fecha 25 de septiembre de 1998, a efecto de que llevara a cabo los trámites administrativos para el cambio de propietario, por lo que al realizar la compraventa con el promovente en 2007, le fue entregado dicho poder al momento de la firma de la compraventa con su causahabiente, así como el título original número 10278 expedido por [REDACTED] a nombre de la demandada.

Continua narrando que ejerce la posesión material del predio sujeto a la prescripción positiva y que se originó a partir de la celebración del contrato de compraventa, cumpliendo con la obligación contractual de la entrega física del inmueble desde el año 2007; su posesión cumple con todas las características requeridas por la Ley, como son: En concepto de propietario o dueño realizando todas las mejoras y construcciones útiles y de mantenimiento al lote ya identificado; las mejoras útiles han consistido en la demolición de la casa habitación que existía en ella y la construcción con material ligero de su casa habitación, además la instalación de puertas y ventanas, tuberías de agua y energía eléctrica, así mismo lo delimitó con cerco de herrería decorativa y bardas de block en los colindantes, además que durante el transcurso del tiempo ha dado mantenimiento e impermeabilizado los techos, para el buen funcionamiento de la casa habitación, gastos que han sido cubiertos con fondos económicos propios desde que lo adquirió en 2007.

De forma pública, señala que siempre se ha conducido con el conocimiento de sus vecinos, nunca ha sido clandestina u oculta ya que la ejerce ante la vista y paciencia de terceras personas como son sus vecinos, familiares y amigos. De forma continua, ya que desde que tomó posesión el 15 de agosto de 2007, no ha sido interrumpido, ni molestado en la posesión del mismo y no ha sido privado de la posesión de la cual goza desde 2007 hasta la fecha actual, nadie le ha reclamado su propiedad ni la posesión que detenta sobre el inmueble, ni la de su causahabiente que lo adquirió en 1998. De forma pacífica, ya que la posesión la adquirió originada del contrato de compraventa que celebró en 2007 con su causahabiente señor [REDACTED], acto que le ampara el ingreso a la posesión del predio sin violencia o amenazas y cuando entró a poseerlo nadie se lo impidió ni física ni legalmente. De buena fe, porque adquirió la posesión en concepto de propietario a través de un contrato privado de compraventa, y pagó por el inmueble la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]), de igual forma su causahabiente adquirió dicho inmueble con las mismas cualidades y en calidad de propietario como el promovente.

Con la demanda el accionante exhibió contrato privado de compraventa de fecha quince de agosto del dos mil siete; título de propiedad de fecha cuatro de febrero de mil novecientos noventa y uno;

copia simple con QR de Acta de Deslinde elaborada por el Perito, Ingeniero [REDACTED], escritura pública número [REDACTED], consistente en el Poder otorgado a favor de [REDACTED], así como 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].

En el período probatorio, la actora por conducto de su abogado patrono reiteró el ofrecimiento de aquellos medios de convicción en escrito presentado en fecha veintinueve de octubre del año próximo pasado, ofreciendo como probanzas las siguientes: **a).- Confesional** a cargo de los demandados; **b).- El testimonio** a cargo de [REDACTED] sustituida por [REDACTED]; **c).- Documental privada** consistente en contrato privado de compraventa de fecha 15 de agosto de 2007; **d).- Documental pública** consistente en Acta de Deslinde con Código QR elaborada por el Perito Ingeniero [REDACTED]; **e).- Documental privada** consistente en poder general irrevocable número 71,708 otorgado a favor de [REDACTED]; **f).- Documental pública** consistente en Título de propiedad emitido por [REDACTED]; **g).- Documental pública** consistente en certificado de inscripción del bien inmueble materia del presente juicio expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; **h).- Documental privada** consistente en recibo de pago de fecha 25 de septiembre de 1998; **i).- Documental privada** consistente en recibos originales por la compra de material de los años 2020, 2022, 2024 y 2025; **j).- Documental pública** consistente en constancia de número oficial de fecha 19 de octubre de 2017; **k).- Documental pública** consistente en cinco recibos originales del pago de impuesto predial con clave catastral [REDACTED]; **l).- Documental pública** consistente en cinco recibos originales de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali; **m).- Documental pública** consistente en cuatro recibos originales del pago de energía eléctrica expedidos por Comisión Federal de Electricidad; **n).- Fotografías** impresas del bien inmueble materia del presente juicio; e

o).- Instrumental de actuaciones.

Esos medios de convicción fueron admitidos por auto de fecha catorce de noviembre del dos mil veinticinco, teniéndose por desahogados aquellos que no requerían de diligencia especial para su recepción, en tanto que, en la audiencia celebrada el día once de febrero de este año, se desahogaron la confesión a cargo de los codemandados; y la prueba testimonial ofrecida.

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

De los documentos exhibidos sobresale el contrato privado de compraventa de fecha quince de agosto del dos mil siete, celebrado por el señor [REDACTED] como vendedor y [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de comprador, del cual se desprende de su clausulado que el objeto de dicha operación es la enajenación del bien inmueble identificado como Lote [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Mexicali, Baja California y construcciones, con superficie de 160.00 metros cuadrados.

Además, que el precio de esa operación fue la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]), como lo afirma la parte compradora, ahora parte actora. Tampoco se debe soslayar que el pago de esa cantidad no está a discusión; de tal suerte que es razonable concluir que el precio fue satisfecho cabalmente, como lo asevera el accionante.

Esa presunción se constata con la cláusula segunda del contrato, donde se consigna el precio de la compraventa: "...Ambas partes convienen que la compra venta será onerosa obligándose "el comprador" a satisfacer a favor de "el vendedor" como contraprestación por la venta del inmueble el precio de \$ [REDACTED] [REDACTED]) quien en este acto exhibe y que el presente contrato acredita como recibo más amplio y eficaz, realizando la entrega física del inmueble al cumplirse la cantidad pactada."

Ese documento no fue objetado ni redargüido por la parte vendedora ahora demandada, quien no dio contestación a la demanda ni redarguyó, ni objetó el contrato de compraventa. Tampoco negó la recepción del pago hecho por la actora, aún cuando fue legalmente

emplazado; decretando la rebeldía en que incurrió, en auto de fecha veinticinco de julio del dos mil veinticinco, declarándolo confeso de los hechos propios que se le atribuyen en la demanda, por lo que se le atribuye valor ilustrativo pleno conforme a los dispuesto en los artículos 329, 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

Asimismo, consta en el sumario que las codemandadas [REDACTED]

[REDACTED], fueron declarados confesos en la audiencia celebrada el día once de febrero del presente año, debido a que no asistieron a absolver posiciones, de las cuáles sobresalen la articuladas al codemandado [REDACTED], con los números dos, cuatro y seis en las que se les imputa que celebró contrato de compraventa con el hoy actor en fecha quince de agosto del dos mil siete respecto al inmueble materia del presente juicio, que le entregó la posesión al hoy actor de dicho inmueble y que a la firma del contrato se liquidó el precio pactado.

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, adminiculada 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 dicho a criterio, y en los términos antes expresados, se crea ánimo en este Órgano Judicial para tener por demostrada la

existencia de la compraventa en que el accionante sustenta la causa de su posesión, y por ende, la causahabencia de parte de su vendedor.

Esa calificación se robustece, con el dicho de los testigos [REDACTED] y [REDACTED], ya que de la audiencia celebrada en la fecha mencionada, al responder a las preguntas identificadas con los números primera, segunda, cuarta, sexta y décima tercera directas, fueron contestes al declarar que conocen a las partes dentro del presente juicio; que conocen el bien inmueble materia de la litis; que saben de la existencia del contrato de compraventa celebrado por las partes materia del presente juicio; y que les consta que el actor se encuentra poseyendo dicho bien desde el quince de agosto de dos mil siete, además de que saben las mejoras que se le han realizado al inmueble. En esas condiciones, y con la facultad que corresponde a este 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 contexto, y acorde al valor probatorio pleno reconocido al testimonio en examen, la parte actora demuestra que su posesión es pública, continua y pacífica porque en autos no se evidencia ni aun de manera presunta que haya sido interrumpida y se hubiese ejercido con violencia como lo proscriben los artículos 814, 815 y 816 del Código Civil para el Estado, puesto que los testigos son adecuados para demostrar la manera en que la parte actora despliega su posesión como se explica en la jurisprudencia siguiente:

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.*

Tesis: XX. J/40, *publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo V, enero de 1997. Jurisprudencia. Materia Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Página 333.*

IV.- Conforme a esta relatoría, deberá acogerse la acción porque [REDACTED]

[REDACTED] no dieron contestación a la demanda, declarándoseles confesos de los hechos propios que en ese instrumento se le atribuyen de acuerdo al auto de fecha veinticinco de julio de dos mil

veinticinco, y el publicado en el Boletín Judicial con fecha 28 de octubre de 2025 de ese mismo año.

X.- 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: y

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 demandados [REDACTED] [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] [REDACTED] de esta ciudad, con superficie de 160.00 metros cuadrados; clave catastral [REDACTED]; y las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 8.00 metros con Av. Odontólogos.

Al Sur: 8.00 metros con lote 15.

Al Este: 20.00 metros con lote 21.

Al Oeste: 20.00 metros con lote 23.

Sin construcciones.

TERCERO: Se decreta la cancelación de la partida con número de inscripción [REDACTED] [REDACTED], con folio real [REDACTED], en la que aparece a nombre de [REDACTED] el inmueble antes referido.

CUARTO: Ejecutoriada 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 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.

SEXTO: Publíquense los puntos resolutivos de este fallo dos veces de tres en tres días en el Diario de mayor circulación, a elección del accionante, conforme al artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, en razón a que la parte demandada [REDACTED] fue emplazada en términos del artículo 122 fracción II de ese ordenamiento procesal.

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 [REDACTED], ante su Secretaria de Acuerdos, Licenciada [REDACTED], 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*datc

Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial Número: **15193** de fecha **24 de marzo de 2026** para que surta efecto de notificación a las partes. CONSTE.

A las doce horas, del día **25 de marzo de 2026** surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial número **15193** de fecha **24 de marzo de 2026**. CONSTE.