

JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.- - - - -

- - - Mexicali Baja California, a diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés. - - - - -

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

R E S U L T A N D O:

Por escrito de fecha diez de mayo de dos mil diecinueve, compareció ante este Juzgado el señor [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil, Prescripción Positiva, de [REDACTED], las siguientes prestaciones: - - - - -

A).- La declaración judicial de que ha operado a favor del accionante la prescripción positiva y en consecuencia se ha convertido en legitimo propietaria del bien inmueble que se identifica como; lote [REDACTED], de la colonia Televisora de esta ciudad. - - - - -

B).- Por la cancelación total de la partida 19945, de sección civil tomo 813 de fecha 04 de enero de 1990 e inscripción de la sentencia definitiva que se dicte y sirva de título de propiedad; - - - - -

C).- Por el pago de gastos y costas que genere el trámite del presente juicio. - - - - -

Su demanda la fundó en los puntos de hechos que expone en su escrito inicial y en los preceptos que estimó aplicables, exhibiendo junto con ellas los documentos base de su acción, y copias para correrle traslado a los codemandados. - - - - -

Por auto de fecha diez de junio de dos mil diecinueve, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, donde se ordenó el emplazamiento de la parte demandada. Diligencia que se practicó en todos sus términos el día veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve. -

Mediante auto de fecha cinco de junio de dos mil diecinueve, se dio cuenta del escrito y anexos presentados por el C. [REDACTED], en su carácter de representante legal de [REDACTED], dando contestación a la demanda

entablada en contra de la institución que representa, en la forma y términos que consideró pertinentes. - - - - -

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

Puesto que a la fecha ha precluido el término para impugnar esa citación, se procede a resolver el juicio, en definitiva: - - - - -

CONSIDERANDO

En la sentencia definitiva el Órgano Jurisdiccional resuelve a quien corresponde el derecho, en términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, conforme al cual: *"Las sentencias deben de ser claras, precisas y congruentes con las demandas y contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate"*. - - - - -

Con esa finalidad, el Juez tiene el deber de analizar exhaustivamente las actuaciones con la suma de atribuciones que le confieren los artículos 2, 274, 282 y 292 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, a fin de resolver las demandas y disipar los hechos controvertidos por las partes. - - -

En el caso, el señor [REDACTED] demandó [REDACTED] por la propiedad del lote [REDACTED] de la Colonia Televisora de esta Ciudad, en ejercicio de la acción prescripción positiva, quien al contestar la demanda informó y acreditó que dicho inmueble fue transmitido al señor [REDACTED]. En ese contexto el actor demostró el deceso del antes nombrado y pidió se le emplazara por medio de su albacea. En esas condiciones compareció al juicio el señor [REDACTED], a contestar la demanda con el carácter de propietario del inmueble en litigio, y reconvenir al señor [REDACTED] [REDACTED] por la reivindicación de ese bien. - - - - -

Ante esa pluralidad de acciones se analizará en primer lugar la prescripción positiva, porque en esta se debe resolver si la propiedad del lote de terreno en disputa se ha consumado en mérito de la posesión adquirida en concepto de dueño, a favor

del señor [REDACTED], en cuyo caso, se habrá extinguido el dominio de la reconvencionista y, será inoperante la acción reivindicatoria que deduce para que le sea reconocido el dominio sobre el bien raíz en litigio, de acuerdo con la siguiente ejecutoria:-----

USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN. Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción.

Tesis: I.110.C.68 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo XVIII, Agosto de 2003. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia: Civil. Página 1860. Registro 183370.-----

Fijado el método para la resolución del litigio, se procede a su análisis en los siguientes términos:-----

ACCIÓN PRINCIPAL

La prescripción positiva se explica 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 asume y detenta en concepto de propietario, de forma pacífica, continua y pública por el plazo de diez años cuando, como en el caso, es de mala fe, de acuerdo al artículo 1139 fracción III del ordenamiento civil en consulta.-----

Así, quien estima que ha poseído en las condiciones anotadas tiene la facultad de promover -de conformidad al artículo 1143 del ordenamiento civil en consulta- "*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*".-----

El caso, de la revisión acuciosa de las actuaciones se da cuenta que la demanda se presentó en contra de [REDACTED] [REDACTED] porque en ese momento aparecía en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, como

dueño del lote [REDACTED] de la Colonia Televisora de esta Ciudad, sin embargo al dar respuesta a la demanda informó y demostró que dicho inmueble salió de su patrimonio porque [REDACTED] lo enajenó al señor [REDACTED] mediante contrato de compra venta con reserva de dominio de fecha 11 de abril de 1983. - - -

En esa tesitura, el señor [REDACTED] enderezó la demanda en contra del señor [REDACTED], en términos del escrito presentado el 21 de abril de 2021, consultable a folio 113, donde hace del conocimiento de esta autoridad el fallecimiento del señor [REDACTED], y que su heredera universal efectuó cesión de derechos al señor [REDACTED], quien quedo como titular del inmueble objeto de la litis, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, según partida registral número 5903916 de sección civil, de fecha 14 de octubre de 2020; hecho que acreditó con la certificación relativa. En este contexto, se evidencia que la legitimación pasiva en la causa de [REDACTED], se extinguió, quedando excluido del litigio y, en consecuencia, su posición y pruebas quedan sin materia. - - - - -

II.- La prescripción positiva tiene como presupuesto la posesión jurídica que se define en el artículo 781 del Código Civil para el Estado como un poder de hecho que se ejerce sobre una cosa. Para que este poder fáctico sea susceptible de consumar la propiedad del bien que se posee, es necesario revelar y probar fehacientemente el título o hecho que patentice la apropiación o causa generadora de la posesión en calidad de dueño, y de los hechos que la revelen, para que este Órgano Jurisdiccional este en aptitud de establecer si es originaria, el momento en que debe empezar a computarse el término para su consumación y si se han reunido las condiciones necesarias para que prospere. Esa carga procesal es necesaria aun cuando se arguye que la posesiones de mala fe, porque esta circunstancia solo significa que no media acto jurídico que dé derecho a poseer, pero no exime a la parte actora de probar cómo asumió la posesión, es decir: cuáles fueron los hechos o conductas que desplegó para irrumpir en el inmueble en litigio y arrogarse el carácter de dueño, como se infiere de la siguiente jurisprudencia por

contradicción tesis: - - - - -

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.

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. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. **Tesis de Jurisprudencia 18/94.** Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos. **Tesis: 3a./J. 18/94.** Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Instancia: Tercera Sala. Materia Civil. Página 30. Registro: 206602. Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte página 214.

De esa manera es patente que la adquisición de la posesión en calidad de dueño es presupuesto insoslayable de la prescripción positiva, por lo que indefectiblemente corresponde a la parte actora acreditar los acontecimientos que de manera lógica y razonable justifiquen que obtuvo la posesión como propietaria y la ha disfrutado de manera pública, pacífica y continúa por el plazo de diez años (por atribuirse el carácter de posesionario de mal fe), en términos de la tesis de pleno de

circuito con registro digital 2024394, Tesis: PC.I.C. J/13 C (11a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 12, abril de 2022, Tomo III, página 2134, con el rubro y texto siguientes. - - - - -

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. QUIEN SE OSTENTE POSEEDOR DE MALA FE, DEBE OFRECER UNA PRUEBA SUFICIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes adoptaron criterios discrepantes al analizar el acreditamiento del primer elemento de la acción de prescripción positiva de mala fe, que es la causa generadora de la posesión en calidad de dueño o propietario, pues mientras uno sostuvo que cuando se ejerce la prescripción de mala fe, únicamente deben acreditarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho jurídico generador de la posesión, el otro consideró que debe exigirse un estándar probatorio elevado a fin de que el accionante revele y acredite, en forma fehaciente, dicha causa generadora de su posesión, así como las características de dicha posesión durante diez años.

Criterio jurídico: El Pleno en Materia Civil del Primer Circuito establece que no basta con revelar la causa y exhibir pruebas que no demuestren de manera contundente la causa generadora de la posesión de mala fe de forma indudable, porque sólo cuando se pruebe de modo eficaz la causa generadora de la posesión y se desprenda que se trata de una posesión originaria puede tener lugar la prescripción adquisitiva, lo que es necesario para que el juzgador esté en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término legal de diez años, además de que deberá acreditarse también que durante dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua.

Justificación: La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa mediante la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable; por tanto, si el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición del dominio de un bien que se ha estado poseyendo, resulta evidente que para acreditar el requisito necesario para que se actualice la prescripción de mala fe, consistente en poseer en concepto de propietario, no sólo se debe revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además debe acreditarse a través de pruebas aptas y suficientes, que demuestren con certeza la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para

revelar la causa generadora de la posesión, aunado a que debe probarse que ésta se ejerció de manera pacífica, pública y continua, por tanto, es necesario ofrecer los medios de convicción que acrediten de manera objetiva que existen bases suficientes para que fundadamente se tenga la certeza de que el actor disponía del inmueble que se pretende prescribir como poseedor de mala fe. Por ende, si bien es cierto que en términos de lo dispuesto por el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, también es verdad que para demostrar la procedencia de la acción de prescripción de mala fe, se debe acreditar con pruebas suficientes el hecho que dio origen a esa posesión.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. **Contradicción de tesis 21/2021.** Entre las sustentadas por el Tercer y el Décimo Segundo Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 7 de diciembre de 2021.

III.- Atento a esas consideraciones, se observa que el señor

██████████ arguye: por propio derecho tomó posesión del lote ██████████

██████████, en fecha 1 (uno) de junio de 1997 (mil novecientos noventa y siete), *"debiendo resaltar que el inmueble al momento de ocuparlo se hallaba abandonado, sucio y lleno de hierba."* También informa que, desde que tomó posesión de ese inmueble *"a la fecha efectúe diversas mejoras y reparaciones y actualmente lo habito con mi familia, agregando que el suscrito construí una cerca perimetral, además de haber introducido a la propiedad todos los servicios públicos tales como agua, drenaje, luz, y cubierto el pavimento de la parte frontal del predio, por lo cual mi posesión a la fecha ha sido pacífica, pública, continua, de mala fe y a título de propietario."* - - - - -

No advirtiendo algún obstáculo jurídico y por razón de técnica, se examina primeramente si la parte actora acredita los acontecimientos reseñados por constituir una carga procesal que debe cumplir de acuerdo al imperativo contenido en el 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". - - - - -

De justificar aquella condición acción habrá necesidad de analizar la existencia de los demás requisitos para que opere la

prescripción adquisitiva y, en su caso deberán ser analizada la oposición con que la parte demanda la controvierte. - - - - -

Con ese ánimo, el señor [REDACTED] ofreció en términos de su escrito consultable a folio 358, los medios de convicción siguientes para acreditar su acción. **Prueba confesional** y de **declaración de parte**, a cargo del señor [REDACTED]. **Prueba confesional** y de **declaración de parte**, a cargo de [REDACTED]. **Documento público**, atinente a la certificación del inmueble en litigio extendida por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio en fecha 26 e marzo de 2019, en la que hace constar que el inmueble en litigio aparecía a nombre de [REDACTED]. Documental, relativa al acta de deslinde y levantamiento del lote [REDACTED]. **Prueba testimonial** a cargo de [REDACTED]. **Instrumental de actuaciones y Presunción legal y humana.**

IV.- Atento a ese cúmulo probatorio, el señor [REDACTED] no justifica la realización de "*diversas mejoras y reparaciones*" al lote de terreno en litigio, ni demuestra que "*actualmente*" lo habite con su familia, porque haciendo de lado que omite describir las mejoras y reparaciones que dice ha llevado a cabo, ni revela circunstancia modo y tiempo de su ejecución, no se puede soslayar que el lote de terreno en disputa está libre de construcción, como se aprecia de las impresiones fotográficas a color exhibidas por su colitigante, consultables de folio 215 a 219, que esta autoridad no puede pasar por alto conforme al principio de adquisición procesal. Por la misma razón, no se puede evadir que [REDACTED], al contestar la demanda exhibió reporte de campo de la Dirección de Bienes Patrimoniales de Oficialía Mayor, agregado a fojas 32, en el que se documenta que el 29 de mayo de 2019 se realizó inspección el lote [REDACTED] y da cuenta que se encuentra baldío, como se muestra en la fotografía reproducida en el reporte en cita. De igual manera, a folio 293 corre agregada copia de

"Informe de investigación con tarea específica" suscrito por el agente de la policía ministerial [REDACTED], en el que asienta que, "en el interior del terreno no se encuentra ninguna construcción". - - - - -

El señor [REDACTED] tampoco prueba que haya "introducido a la propiedad todos los servicios públicos tales como agua, drenaje, luz, y cubierto el pavimento de la parte frontal del predio" como expone y sostiene en el segundo de los hechos expresados de su demanda. De igual manera, no consta en el sumario prueba alguna que evidencie que haya construido de "una cerca perimetral", además, es pertinente acotar que, si bien se infiere la construcción de una barda de block por la calle de acceso al inmueble, también lo es, que las fotografías que se ha dado cuenta se aprecia que su edificación es coetánea con la sustanciación del proceso en que se actúa, y no productos de hechos anteriores, por lo que no beneficia al accionante. - - - - -

Por otro lado, se observa que la parte actora asevera que el uno de junio de mil novecientos noventa siete por propio derecho tomó posesión del lote [REDACTED] de la Colonia Televisora de esta cualidad, e informa que al momento de ocuparlo se hallaba abandonado. - - - - -

Esos antecedentes son inconsistentes con las actuaciones, porque a folio 399 corre agregada copia certificada del acta de defunción de la señora [REDACTED], en donde se documenta que su domicilio habitual es C. Encinas No. 1270 Televisora. También consigna que su fecha y lugar de fallecimiento fue el 20 de febrero de 1999, en Calle Encinas No. 1270, Col. Televisora. De igual manera, el documento en examen asienta que el estado civil de la difunta era unión libre, y en el espacio correspondiente al nombre del cónyuge se anota: [REDACTED]. En este orden, de los documento glosado de folio 229 a 241, extendidos por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Mexicali a nombre de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED], correspondiente al inmueble con clave TV-018-003, se infiere razonablemente que ese número fue adoptada al inmueble en litigio, puesto que éste bien se identifica como lote número [REDACTED] de la Colonia Televisora, y de acuerdo con el

contrato de compra venta formalizado por [REDACTED] y el señor [REDACTED] en fecha 11 de abril de 1983, colinda al Norte con C. Cataratas Tuguela Sur. Conforme a esas premisas se deduce entonces que existe identidad en el domicilio cito en [REDACTED] y Calle Encinas No. 1270, ambos de la Colonia Televisora de esta municipalidad. Así las cosas, es incongruente que la actora asevere que el día 1 (uno) de junio de 1997 (mil novecientos noventa y siete) tomó posesión del lote de terreno precitado y que estuviera abandonado al momento de ocuparla, porque conforme al acta de defunción ya referida, es un hecho que en esa época la concubina del señor [REDACTED] vivía en el lote de terreno en disputa y, en ese lugar falleció en fecha 20 (veinte) de febrero de 1999 (mil novecientos noventa y nueve), es decir más de un año después del día en que el actor dice tomó posesión de lote de terreno que litigio.- -
- - - - -

El testimonio de [REDACTED] recibido el 1 (uno) de febrero de 2022 (dos mil veintidós) tampoco beneficia al oferente de la prueba porque ninguno de los declarantes informa que haya tomado posesión del lote [REDACTED] de la Colonia Televisora, el día 1 (uno) de junio de 1997 (mil novecientos noventa y siete), ni declaran haber presenciado ese hecho. - - - - -

Además, la señor [REDACTED] declara saber donde vive la parte actora, señor [REDACTED] e indica **(cuarta directa)** "vive en [REDACTED], en virtud de que recibí este citatorio. También me di cuenta que era lote [REDACTED]". También informa saber, desde cuando vive el antes nombrado en el domicilio de Avenida [REDACTED] de esta ciudad, **(quinta directa)** y que puede "asegurar desde que los conozco, desde hace quince años, por referencia de ellos, sé que tenían más tiempo viviendo, no se la fecha exacta." Por otro lado, señala recordar **(novena directa)** que la causa generadora de la posesión del señor [REDACTED] "porque el lote estaba sucio, lleno de basura, ramas y por seguridad limpiaban constantemente el predio, a fin de evitar un incendio o que personas malvientes hicieran mal

uso." - - - - -

Las circunstancias reseñadas llevan a negar calidad probatoria al testimonio de la señor ██████████ ██████████, porque es incorrecto que haya informado que el señor ██████████ vive en ██████████ ██████████, desde que los conozco, desde hace quince años. Ello es así, porque de las actuaciones se observa que el antes nombrado al comparecer ante esta instancia judicial a absolver posiciones en fecha 27 (veintisiete) de enero de 2022 (dos mil veintidós) informa que su domicilio es "en ██████████ ██████████ de eta ciudad." Ese dato es coincidente con el "Informe de Investigación con Tarea Específica", que suscribe el agente de la policía ministerial ██████████, consultable a folio 295, en donde hace del conocimiento del Ministerio Público: "con relación con el número tres: Le informo por este medio que el día 21 de julio de 2020, me traslade al domicilio Avenida Encinas Este #150 de la Colonia Televisora, tocando en varias ocasiones salió un persona de sexo masculino, ...y explicando el motivo de mi visita, la persona se identificó con su credencial de elector que lleva como nombre ██████████ ██████████, quien dice ser propietario del terreno que está a un lado de su domicilio...". De manera coherente, a folio 305 corre agregada copia de la credencial para votar del ahora actor, en la que se consigna como año de emisión 2014 y domicilio "Av ██████████ ██████████". - - - - -

Aunado a esos datos, se suma que previamente se ha dado cuenta que el lote de terreno en litigio, identificado con el número ██████████ de la Colonia Televisora, está libre de construcción, por tanto no es razonable que la testigo asevere que en virtud de que recibió "este citatorio" se dio cuenta que "era lote ██████████", y que ahí vive el ahora accionante desde quince años. - - - - -

Finalmente, se aprecia que los hechos que la testigo señala como causa de la posesión, no son indicativos de actos de apropiación o de dominio, en razón a que puntualiza que por seguridad "limpiaban constantemente el predio, a fin de evitar un incendio o que personas malvientes hicieran mal uso." De

tal manera que la intención del ahora actor era prevenir riesgos o amenazas de fuego o conductas reprochable a vagos o personas ociosas. - - - - -

La misma descalificación opera par el testigo [REDACTED], porque al responder la cuarta y quinta directas, erra al informar que el señor [REDACTED] vive "en [REDACTED]" "desde hace veinte años, desde el noventa y siete más o menos". De igual manera. Al responder la novena directa dice que la causa de la posesión del antes nombrado es que "el limpiaba el predio, había un cochinerero, se brincaban los malandrines, tiraban basura, era el único que empezó a limpiar, estuvo mucho tiempo solo, se metía gente a drogarse y Héctor empezó a limpiar, lo mejoró". - - - - -

En las relatadas condiciones y con la facultad que el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles confiere al juzgador, se niega calidad probatoria al testimonio en examen. - - - - -

V.- En las circunstancias que anteceden, la parte actora no prueba la causa de la posesión en que basa su acción, de tal manera que ningún fin práctico tiene determinar la existencia de las cualidades de la posesión apta para prescribir, porque la falta de aquella condición produce la improcedencia de la acción intentada. - - - - -

VI.- COSTAS: como la acción deducida es declarativa no se hace especial condena al pago de costas. - - - - -

ACCIÓN RECONVENCIONAL

Agotado el estudio de la prescripción positiva, se procede al examen de la acción reivindicatoria con que el señor [REDACTED] reconviene al señor [REDACTED] para que le haga entrega física, material y jurídica del inmueble ubicado en avenida [REDACTED], que corresponde al lote [REDACTED] con superficie de 429.740 metros cuadrados; y se decrete que tiene el dominio sobre ese inmueble y se le entregue con sus frutos y accesiones. - - - - -

I.- La acción precitada, de acuerdo al artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto es declarar que

el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesiones. Conforme a esa conceptualización, los Tribunales de la Federación han estatuido que, quien deduce ese derecho debe probar las siguientes condiciones: **a)** La propiedad de la cosa que reclama. **b)** La posesión por el demandado de la cosa perseguida y: **c)** La identidad de la misma. La ausencia de cualquiera de esos requisitos, desde luego, hace inviable la acción relativa. Este señalamiento se ilustra con la siguiente tesis de jurisprudencia: - - - - -

ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.

La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y accesiones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.”

Tesis: VI.2o. J/193 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 53. Octava época. Mayo de 1992. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia Civil. Página: 65 Registro: 219236

Bajo esos postulados, de las actuaciones se aprecia que el señor [REDACTED] exhibió contrato privado de compra venta de promesa de cesión de derechos posesorios, de fecha 7 de mayo de 2019, ratificado en la misma fecha ante la fe del señor licenciado [REDACTED] actuando en convenio de suplencia y en ausencia del titular de la Notaria Publica Numero 5 de esta municipalidad, señor licenciado LUIS ALFONSO VIDALES MORENO, consultable a folio 159, en la que se documenta que la señora [REDACTED] promete ceder (clausula primera) y traspasar a favor de [REDACTED] [REDACTED], quien promete aceptar, los derechos posesorios que le pudieran corresponder respecto del lote número [REDACTED] [REDACTED] de la Colonia Televisora. - - - - -

En la cláusula segunda se estipula como valor de esa cesión de derechos posesorios a titulo onerosos, la cantidad de \$ [REDACTED]

[REDACTED]), en la cláusula tercera se convienen que la "promitente cedente" pondrá a la "promitente cesionaria" en posesión del bien objeto del contrato al momento de concluir el juicio sucesorio intestamentario a bienes del señor [REDACTED]. También refieren que concluido el juicio sucesorio "se llevara a cabo el contrato de cesión de derechos posesorios ante INDIVI, a favor del señor [REDACTED]." -

A folio 182, corre agregado Convenio de Cesión de Derechos celebrado por [REDACTED] con el carácter de heredera universal de la sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED], como cedente, y el señor [REDACTED] con el carácter de cesionario, de fecha 27 de febrero de 2020, con sello de revisado por el Departamento de Titulación del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, del día 11 de marzo del mismo año: Contrato que documenta que la cesionaria cede y transmite en favor del cesionario los derechos que tiene sobre el lote número [REDACTED] [REDACTED] "con los derechos y obligaciones derivados del contrato de compra venta que celebró con el organismo." En ese contexto, el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, en nombre del Poder Ejecutivo del [REDACTED] [REDACTED], extendió Título de Propiedad a [REDACTED] [REDACTED] sobre el lote número [REDACTED] [REDACTED], y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta municipalidad, aparece inscrito ese inmueble a nombre del ahora reivindicante, "bajo contrato de compra venta partida 5903916 de sección civil de fecha 14 de octubre del 2020", como se ilustra con la certificación agregada a folio 213, extendida por la oficina registral en cita. - - - - -

Los documentos reseñados no fueron objetados por la parte demandada, señor [REDACTED], quien tampoco redarguyó el derecho de propiedad argüido por el actor en reconvencción respecto al lote número [REDACTED] [REDACTED], en consonancia, se les reconoce calidad probatoria plena de acuerdo a los

artículos 292, 322 fracciones II y V, 328, 330, 405 Y 408 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. - - - - -

En esas circunstancias, del análisis conjunto de los medios de convicción ya referidos, es patente que el señor [REDACTED] [REDACTED] acredita fehacientemente que es titular de la propiedad del inmueble en litigio, con superficie de 429.740 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte y al Sur en 14.490 metros con Av. Encinas y lotes números 14, 15 y 16, en ese orden. Al Este y al Oeste, en 29.665 metros con lotes 4 y 2 respectivamente. - - - - -

La posesión del inmueble en litigio por el demandado en reconvencción se demuestra, con las actuaciones que integran el memorial en que se actúa, a las que corresponde valor demostrativo pleno de acuerdo al artículo 407 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. En este contexto, sobresale la demanda de prescripción positiva presentada por el señor [REDACTED], en donde demanda la propiedad del lote [REDACTED] de la Colonia Televisora de esta ciudad, con superficie de 429.74 metros cuadrados, que dice poseer desde el uno de junio de mil novecientos noventa y siete. Posesión que reitera al dar respuesta a los hechos expresados en la demanda reconvenccional con el número nueve. A esa conducta procesal se otorga calidad probatoria plena de acuerdo a los artículos 396 y 400 del ordenamiento procesal en consulta, de tal suerte que no hay duda alguna que el señor [REDACTED] posee el bien en litigio. - - - - -

La identidad del inmueble en disputa también se justifica a cabalidad, porque el lote de terreno reclamado al antes nombrado se ajusta puntualmente al que le fue titulado al señor [REDACTED] por parte del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, en nombre del Poder Ejecutivo del [REDACTED]. De igual manera, no existe polémica en cuanto a la identidad del bien raíz en disputa y el que se reclama al señor [REDACTED] porque al contestar los hechos expresados en la reconvencción con el número cuatro sostiene: "Asimismo ha quedado plenamente identificado el bien inmueble que a través de la presente reconvencción se me está

requiriendo, por lo que en este sentido NO EXISTE DUDA ALGUNA DE LA IDENTIDAD DEL BIEN, anexando de nueva cuenta el acta de deslinde correspondiente exhibido por el suscrito con antelación, ya que precisamente este juicio que interpone el actor reconvencionista es con la finalidad de RECUPERAR EL PREDIO DEL CUAL EL SUSCRITO TIENE LA POSESIÓN...". - - - - -

II.- Congruente con las consideraciones que preceden, la parte actora prueba los requisitos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria; sin embargo, antes de establecer si se acoge ese derecho, es necesario analizar la confrontación presentada por el señor [REDACTED], quien al dar contestación a la demanda refiere que opone la excepción de prescripción positiva por motivo que tiene, afirma, la posesión del objeto del presente juicio de manera pacífica, continua, publica, de mala fe y a título de dueño, por lo que, estima, debe declararse la propiedad a su favor. - - - - -

Dicha postura es infundada, porque la prescripción no es oponible mediante excepción, como lo explica la siguiente jurisprudencia por contracción de tesis: - - - - -

PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA. DEBE DEDUCIRSE MEDIANTE EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN O RECONVENCIÓN CORRESPONDIENTES, SIN QUE PUEDA PROSPERAR A TRAVÉS DE UNA EXCEPCIÓN. -

Desde un punto de vista general el término "excepción" consiste en un derecho de defensa, y constituye la facultad legal que tiene el demandado de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos jurisdiccionales. Cabe precisar, que las excepciones que opone el demandado en el juicio natural, tienden a destruir la acción que se ejerce, pero no pueden constituir un derecho, es decir, no conducen a obtener una declaración a favor de la excepcionante. Ahora bien, de la lectura de los artículos 1157 y 1155, del Código Civil para el Distrito Federal y Código Civil del Estado de Sinaloa, respectivamente, se advierte que la prescripción adquisitiva sólo puede deducirse como acción, porque esos numerales aluden al caso de que sea procedente la acción, y no, cuando se declara procedente la excepción, por lo que no puede ampliarse el contenido de dichos preceptos legales, para incluir esta última hipótesis. La excepción de prescripción como tal, no debe confundirse con la facultad que otorga la ley al demandado de reconvenir a su contraria, en tanto que la figura jurídica de la reconvencción, es la actitud que adopta

el demandado, en la que aprovechando que la relación procesal ya se encuentra establecida, formula nuevas pretensiones contra el actor. Siguiendo este orden de ideas, exigir que la prescripción se deduzca como acción o en vía reconvenzional y no como simple excepción, es sencillamente respetar el derecho de defensa de la parte actora, en virtud de que con las excepciones que se opongan no se corre traslado al actor para que dentro de un plazo a su vez oponga excepciones y ofrezca pruebas. En cambio, cuando se ejerce un derecho como acción o en vía reconvenzional, sí se corre traslado a la contraria para que pueda excepcionarse, es decir, de este modo la contraria tendría la oportunidad de contradecir. Lo expuesto no implica que el demandado forzosamente tenga que hacer valer la reconvencción, ya que el hecho de omitirla, no hace que precluya su derecho, para ejercer, en juicio por separado, alguna acción derivada de la misma causa o título que dio origen a la demanda principal.

Contradicción de tesis 70/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito. 16 de junio de 1999. Cinco votos, por lo que respecta a los puntos resolutivos primero y tercero y al considerando de existencia de contradicción de tesis. Por mayoría de tres votos de los señores Ministros José de Jesús Gudiño Pelayo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y presidente Humberto Román Palacios, en relación con el segundo punto resolutivo, las restantes consideraciones del proyecto y la tesis propuesta para prevalecer. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz. Se comisionó al Ministro José de Jesús Gudiño Pelayo para la formulación de la parte considerativa del engrose rectora del sentido de la resolución.

Tesis de jurisprudencia 9/2001. Aprobada en aclaración de sentencia en la contradicción de tesis 70/97, por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintiocho de marzo de dos mil uno, por unanimidad de cinco votos. **Tesis: 1a./J. 9/2001.** Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo XIII, mayo de 2001, página 170. Instancia: Primera Sala. Materia Civil. Registro digital 189627.

En las condiciones que preceden deberá acogerse la acción reivindicatoria sin que sea obstáculo que el señor [REDACTED] haya manifestado al agente de la policía ministerial [REDACTED], que tiene "aproximadamente diez años con el terreno y hasta este año empezó a construir", porque ese dicho no está demostrado en el proceso, y además, es inconsistente, porque al demandar en ejerció de la usucapión dice que entró en posesión el uno de julio de mil novecientos noventa y siete, de tal suerte que, de ser correcto este dato no puede tener aproximadamente diez años con el terreno, como lo manifestó al agente policiaco. Tampoco es impedimento que el actor no haya tenido la posesión material del lote de terreno, porque como titular del derecho de propiedad tiene la facultad de recuperarlo de quien usurpe su tenencia.- - -

En merito de lo expuesto, debe condenarse a la parte

demandada a desocupar y entregar el inmueble en litigio con sus frutos y accesiones, toda vez que al señor [REDACTED] [REDACTED] corresponde el dominio de dicho inmueble y así deberá declararse. -----

III.- COSTAS. Puesto que la acción deducida en el juicio es de condena y la sentencia ha sido adversa a la parte demandada, deberá condenársele al pago de costas conforme al artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. -----

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

RESUELVE:

EN CUANTO A LA ACCIÓN PRINCIPAL:

PRIMERO: Ha sido procedente la vía ordinaria civil, en donde el señor [REDACTED] no demostró la acción deducida en tanto que el señor [REDACTED] [REDACTED] contestó la demanda. El [REDACTED] [REDACTED] no está legitimado pasivamente y el [REDACTED] no contestó la demanda. -----

SEGUNDO: Se absuelve a los codemandados de las prestaciones reclamadas. -----

TERCERO: No se hace especial condena al pago de costas. -

EN CUANTO A LA ACCIÓN RECONVENCIONAL.

PRIMERO: Ha sido procedente la vía ordinaria civil, en donde el señor [REDACTED] acreditó los requisitos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria deducida y el señor [REDACTED] no demostró sus excepciones. -----

SEGUNDO: Se declara que el señor [REDACTED] [REDACTED] es propietario y le corresponde el dominio del

lote [REDACTED] de la Colonia Televisora de esta ciudad, con superficie de 429.740 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: - - - - -

- Al Norte 14.490 metros con Av. Encinas
- Al Sur 14.490 metros con lotes números 14, 15 y 16.
- Al Este 29.665 metros con lote 4
- Al Oeste 29.665 metros con lote 2.

TERCERO: Se condena al señor [REDACTED] a desocupar y entregar a la parte actora, el inmueble antes descrito, con sus frutos, accesiones y modificaciones de acuerdo con el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. - - - - -

CUARTO: Se condena a la parte demanda a pagar al reivindicante los gastos y costas del juicio que se regulen y justifiquen conforme a derecho en ejecución de sentencia. - - -

QUINTO: Se concede a la parte demandada en reconvención el término de cinco días, contados a partir del día siguiente a que esta resolución cause ejecutoria, para que le dé cumplimiento voluntario, apercibida que para el evento de no hacerlo se decretará ejecución forzosa a su costa. - - - - -

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así los resolvió y firma electrónicamente el C. JUEZ SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL, **LICENCIADO LUIS JAVIER BALEÓN ZAMBRANO**, en unión de la C. Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA LAURA ALCARAZ LERMA**, 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. - - - - -

**SENTENCIA DEFINITIVA
ACTUARIO OFICIO.**

LJBZ/bvfr/arn*

- - - Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial Número: **14706** de fecha **14 de febrero de 2023**, para que surta efecto de

notificación a las partes. CONSTE. - - - - -

- - - A las doce horas, del día **15 de febrero de 2023** surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial número **14706** de fecha **14 de febrero de 2023**. CONSTE.- - - - -

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS