

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

Vistos, para dictar **sentencia definitiva**, en el expediente número **524/2023**, relativo al juicio **Ordinario Civil**, promovido por [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED], en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] también conocida como [REDACTED].

### RESULTANDO

Que por escrito de fecha veinticuatro de marzo del dos mil veintitrés, compareció [REDACTED] también conocido como [REDACTED], por derecho propio, demandado en la vía **Ordinaria Civil** a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] también conocida como [REDACTED], por la declaración judicial de haber operado la prescripción positiva del bien inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED], con una Superficie de 216.65 metros cuadrados, y demás prestaciones que indica.

Incorporados los documentos en los cuales el actor fundó su derecho, se admitió la demanda y se ordenó el emplazamiento de la moral, que se practicó conforme a derecho.

La moral codemandada, produjo contestación en tiempo y forma, haciendo valer las excepciones y defensas aplicables al caso.

Por lo que hace a la diversa demandada, la parte actora manifestó desconocer el domicilio donde habita para efectos del emplazamiento, por ello se ordenaron oficios de búsqueda para la investigación de registro de domicilio a nombre de éste; y del resultado de los informes, no fue localizado domicilio alguno a nombre de la demandada. Por ello, a petición de la parte actora se ordenó el emplazamiento por edictos, que se publicaron en términos de ley.

Transcurrido el término para que el demandado contestara el juicio sin hacerlo, a petición de la parte actora se le tuvo rebelde. Siendo el momento procesal oportuno, se abrió el juicio a prueba, donde la actora fue la única en ofrecer medios de convicción

Admitidas las pruebas, tuvo verificativo la audiencia de ley, donde se desahogaron las pruebas que requerían evento especial, y se tuvieron por desahogadas aquellas por su propia y especial naturaleza. Se pasó a la etapa de alegatos, en donde la parte actora alegó lo que a sus intereses convino, no así los demandados en virtud de su incompetencia; finalmente se citó para oír sentencia definitiva.

### **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, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos."

**II.** Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es necesario establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales, a efecto de estimar si el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal.

Por lo que hace a los presupuestos procesales previos al proceso, la suscrita es competente para conocer del presente negocio, así como para decidir el mérito 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. Por lo que respecta a las partes contendientes quedó acreditada su capacidad procesal, la legitimación activa como pasiva, y la personalidad de quien compareció en representación de la parte demandada, en base a la copia certificada de la escritura pública [REDACTED]

[REDACTED], documental expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, que en términos de los artículo 405 y 411 del Código de Procedimientos Civiles, se le concede eficacia probatoria plena. Finalmente por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

En relación a los presupuestos procesales previos a la sentencia,

estos se actualizaron debidamente, ya que la vía procesal seleccionada por la parte enjuiciante fue la correcta, la relación jurídica procesal quedó ciertamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación a la misma. Asimismo se colmaron plenamente las formalidades esenciales del procedimiento, en consecuencia la suscrita, se encuentra en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.

**III.** Sujeta al principio de congruencia que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación; es decir, sin introducir elementos ajenos a la litis, alguna prestación no reclamada o una condena no solicitada, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente determinar si en el juicio la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción, y en su caso proceder al estudio de las excepciones que se hacen valer, a efecto de saber si con éstas se destruye o retarda la acción.

**IV.** Estudio de la acción real de prescripción adquisitiva. Los elementos de la acción tienen su fundamento en los artículos 1138, 1139 y 1143 del Código Civil, de ahí que la parte actora deba acreditar: a) una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, justificando el origen de su posesión -causa generadora- y, b) que la posesión haya sido en forma pacífica, continua, pública, de buena o mala fe, pero por el tiempo legalmente requerido según sea el caso.

En vista de las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte activa procesal sí acreditó los elementos constitutivos de su acción, lo que se justifica a continuación.

**V.** En relación al primer elemento, el actor señaló como causa generadora de su posesión, que en fecha veintitrés de septiembre del dos mil seis, celebró contrato de Cesión de Derechos Reales, como cesionario, con [REDACTED] también conocida como [REDACTED], en calidad de cedente, siendo objeto de dicho acto jurídico el bien inmueble descrito en el resultando de la presente sentencia.

Corroborando lo anterior, en el sumario se actualizó la confesión ficta de [REDACTED] también conocida como [REDACTED], toda vez que no contestó el juicio, por lo

que se le tuvo por confeso de los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda, presunción legal que no fue desvirtuada, y que en términos del artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles; es de valor probatorio pleno.

En el mismo sentido, obra el desahogo del prueba confesional a su cargo, donde fue declarado confeso de las posiciones que previamente se calificaron de legales, ello con motivo de que no asistió a la audiencia no obstante estar debidamente citado y apercibido en términos de ley; confesión que es de pleno valor probatorio, conforme los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles.

Vinculado a lo anterior, la parte actora aportó contrato valorado en párrafos precedentes, a través del cual la causante del actor adquirió el bien inmueble objeto del juicio; prueba que en términos de los artículos 405 y 411 del Código de Procedimientos Civiles, se le concede pleno valor probatorio, a efecto de justificar que el inmueble salió del patrimonio de la moral demandada

Siguiendo con el estudio de los medios probatorios aportados por el accionante, obra la prueba testimonial a cargo de [REDACTED], donde los atestes interrogados por la parte actora en relación a los hechos contenidos en la demanda, declararon que conocen al actor y su causante, así como el inmueble que se pretende prescribir, que saben que el accionante se encuentra en posesión del mismo, porque lo adquirió mediante contrato de cesión Cesión de Derechos Reales que celebró con su causante [REDACTED] también conocida como [REDACTED]; dando como razón fundada de su dicho conocer a la parte actora; prueba que en términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles, resulta de valor probatorio pleno, en virtud de que al prudente arbitrio judicial los testigos fueron veraces y congruentes en sus declaraciones, cuyas respuestas al interrogatorio obran en beneficio de la actora, sin que la enjuiciada hubiera comparecido a la audiencia a repreguntar a los testigos, no obstante estar debidamente citada a su desahogo.

Cabe precisar que la prescripción adquisitiva es una institución de derecho civil, por lo tanto de derecho estricto, de ahí que para la procedencia de la usucapión, es necesaria la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión que se narre en la demanda, como sería la existencia de determinado acto traslativo de dominio, ya sea verbal o escrito, que produciría consecuencias de derecho y que

legítimo al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario del inmueble sobre el cual ha realizado actos que revelen el dominio; la precisión y prueba de dicha causa generadora permite establecer si la posesión es originaria o derivada, de buena fe o mala fe, determinando la calidad y naturaleza de posesión; y como consecuencia, el momento en que debe acontecer el plazo de la prescripción adquisitiva.

Lo anterior, en consideración a que los tribunales máximos de nuestro país han señalado que para acreditar la calidad de propietario, debe el activo procesal exhibir un documento o invocar una causa generadora, que la misma haga creer que se tiene la posesión en concepto de dueño y que inició dicha posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede consistir en un hecho lícito o ilícito, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que se posee en concepto de propietario; como atinadamente ha acreditado el activo procesal con el contrato de compraventa que precisa en juicio.

En conclusión, la parte actora justifica plenamente que tiene la posesión del inmueble materia del litigio en carácter de propietario, al haber justificado el acto generador de dicha posesión, en términos del artículo 1138 fracción I del Código Civil; incluso el término necesario para que opere la prescripción adquisitiva, como lo estipula los artículos 1136 y 1139 fracción I del mismo ordenamiento legal; bajo esa premisa se tiene por acreditado el primer elemento de la acción que se trata.

Respecto al estudio del segundo elemento de la acción, consistente en que el actor haya disfrutado la posesión, en forma pacífica, continua, y pública; se ofreció la testimonial a cargo de las personas mencionadas, donde los testigos respondieron al interrogatorio que se les formuló respecto a la posesión que detenta en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; indicando los testigos que se reúne todas esas características respecto de su posesión, en virtud de conocer del acto jurídico que da origen a la adquisición de la activa procesal, por lo que al haber sido uniformes y coincidentes en sus dichos, dando la razón fundada de la forma en cómo conocieron los hechos sobre los que deponen y que fueron congruentes sus contestaciones, esta juzgadora le concede valor y eficacia probatoria a la testimonial aludida, en términos del 413 del Código de Procedimientos Civiles, a efecto de tener por acreditado el segundo de los elementos de la acción ejercitada.

Conforme el artículo 789 del Código Civil, el sólo hecho de poseer un inmueble del que se tiene la presunción de propietario, debe tenerse por demostrado que el actor detenta su posesión en ese concepto y que entró de buena fe, siendo que en el sumario no se demostró lo contrario. Por lo tanto, con el testimonio ofrecido por la parte actora se acredita el segundo de los elementos de la acción ejercida en términos del artículo 1138 del Código Civil.

La parte actora acreditó en juicio que empezó a poseer el inmueble litigioso en virtud de un acto traslativo de dominio, como es el contrato de compraventa celebrado con su causante y que no fue de forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aunque este viciado -si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio- y que la ley le atribuye efectos jurídicos; ya que lo importante es que de ese acto jurídico se desprenda el hecho que sirve de causa a la posesión y apto para la usucapión, y que le da derecho al actor para poseer el inmueble debatido mediante la justificación de un acto jurídico que transfiera el dominio, sin tomar en cuenta los vicios o defectos de forma que en su constitución se hubieren incurrido, dado que precisamente a través de la acción en estudio se subsanará; dicho de otra forma, el requisito de validez debe interpretarse en el sentido de que no se puede exigir al accionante la exhibición de un título perfectamente válido que reúna todas las condiciones necesarias para producir plenamente sus efectos; porque de lo contrario no existiría la institución jurídica denominada de prescripción adquisitiva; es por ello que bajo esas premisas es entonces dable tener por acreditados los elementos de la acción deducida.

Cabe advertir que el inmueble objeto de juicio se encuentra plenamente identificado, por cuanto a las medidas, colindancias y superficie, en base al plano elaborado por el ingeniero Francisco Skinfield Palomares prueba a la que se le otorga valor probatorio pleno en los términos de los artículos 408 y 411 del Código de Procedimientos Civiles.

Asimismo, obra la documental pública consistente en el certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, prueba que en términos de los artículos 405 y 411 del Código de Procedimientos Civiles, es de eficacia probatoria plena a efecto de acreditar que el bien raíz a usucapir se encuentra inscrito a nombre de la moral codemandada.

Finalmente, por lo que hace al recibo de impuesto predial, se le concede valor probatorio únicamente para el efecto de acreditar el pago de dicho impuesto, no así para justificar la posesión de la parte actora.

**POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.**

Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvenzional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.5o.C. J/33

Amparo directo 5185/89. Susano Cárdenas Morales. 23 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretaria: Eleonora Murillo Castro.

Amparo directo 2380/90. Noé Sandoval Cruces. 23 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Ambriz Landa.

Amparo directo 5578/92. Mario Rojas Trejo y otra. 11 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Juan José Altamirano Ochoa.

Amparo en revisión 1108/92. Karina Marín Acosta. 3 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Sergio Darío Maldonado Soto.

Amparo directo 2375/93. Sara Espinosa Aguilera. 17 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Juan José Altamirano Ochoa.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Número 68, Agosto de 1993. Pág. 43. **Tesis de Jurisprudencia**

Visto que los elementos de la acción fueron justificados, se procede al estudio de los argumentos expuestos por la parte demandada en su escrito de contestación en su capítulo de excepciones.

**VII.** Cabe destacar que la parte demandada en contestación de la moral codemandada hecho primero de demanda, confesó como cierta la celebración del contrato que constituye la causa generadora de la parte actora, confesión judicial expresa que en términos de los artículos 408 y 411 del Código de Procedimientos Civiles, se le concede pleno valor probatorio, con lo que se justifica que el inmueble a prescribir salió del patrimonio de la demandada.

Como primera excepción hizo valer la de oscuridad de la demanda, en virtud de que el promovente es confuso en la narración de los hechos de la misma.

El artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, y debe narrar los hechos en que funda su pretensión sucintamente, con claridad y precisión a fin de que el demandado pueda producir su defensa, de tal suerte que para estimar si una demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado y hechos en que se fundan, debe acudir a su propio texto, así como a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente éstos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor.

Por otro lado, el artículo 258 del código en consulta, dispone que si la demanda fuere oscura o irregular, faculta al juzgador para prevenir al actor, a efecto de que la aclare, corrija o complete; y en el caso basta analizar las actuaciones, específicamente el escrito inicial de demanda para observar que ésta cumple con los requisitos impuestos por el artículo 256 del Código Procesal Civil, y que la misma fue admitida conforme a derecho, por lo que en las apuntadas condiciones no puede considerarse que la demanda haya sido oscura, e incluso la parte enjuiciada estuvo en aptitud de formular su defensa respecto de los hechos expuestos por la actora.

Como última excepción opuso la que denominó acción y derecho, argumentando que no se reúnen los elementos de la acción y el actor carece de fundamento que apoye su postura.

A lo manifestado por la moral debe señalarse que no le asiste la razón, ya que en el caso, la parte actora acreditó los requisitos que marca el artículo 1138 y 1139 del Enjuiciamiento Sustantivo Civil, para el ejercicio de la acción en estudio, mismos que derivan del acto jurídico relativo a la compraventa que celebró con su causante, y que justificó

con la confesión expresa de la propia enjuiciada al confesar como cierta la celebración del contrato de Cesión de Derechos Reales, por ende que el inmueble salió de su patrimonio. Asimismo, con el testimonio rendido por [REDACTED], sin que los demandados comparecieran a repreguntar a los testigos, por lo tanto, dicho medio de convicción quedó plenamente valorado con anterioridad a favor de la actora por las razones que se asentaron, declarando los atestes sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar que dieron origen al acto generador del actor, trayendo como consecuencia la improcedencia de la excepción en estudio.

Por último es importante destacar, que basta con acreditar que el poseedor de buena fe posee en virtud de un título traslativo de dominio cuyos vicios ignora, entendiendo por título no un documento sino el acto jurídico capaz de hacer adquirir la propiedad para trasladar el dominio del bien que se pretende usucapir; ya sea qué efectivamente se hubiera trasladado la propiedad o que su finalidad o propósito hubiera sido éste, para que fundadamente se crea que el interesado lo posee en concepto de dueño o de propietario; y que su posesión no es precaria, lo que significa, en este último supuesto, que no es necesario que se acredite que efectivamente sea el propietario originario, pues en ese supuesto no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio; por lo que en las apuntadas condiciones la excepción opuesta resulta inoperante para destruir la acción que nos ocupa.

**VII.** En consecuencia, se reitera que la parte actora con las pruebas aportadas y analizadas, probó los hechos constitutivos de la acción ejercitada, la causa generadora de su posesión y que la misma ha sido en forma pacífica, continúa, pública, de buena fe y con el carácter de propietario, por ello al haberse consumado la prescripción positiva, dentro de los puntos resolutive del presente fallo definitivo se deberá declarar que éste ha adquirido la propiedad por prescripción del inmueble descrito en el proemio de su demanda, sirviéndole el presente fallo de título de propiedad, el cual se ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, previa cancelación que se haga de la partida que obra inscrita ante dicha dependencia a nombre de la moral codemandada.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

**RESUELVE:**

**Primero.** En la vía ordinaria civil, [REDACTED] también conocido como [REDACTED], acreditó los hechos constitutivos de la acción ejercitada, resultando improcedentes las excepciones y defensas que opuso el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), en rebeldía [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED].

**Segundo.** En consecuencia, se declara que la prescripción adquisitiva se ha consumó, y que [REDACTED] también conocido como [REDACTED], ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva del bien inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED], con una Superficie de 216.65 metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se indican en el levantamiento topográfico aportado por el actor:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	CO O R D E N A D A S		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
2	3	S 12°56'41.24" E CENTRO DE CURVA DELTA= 21°22'19.45" RADIO =55.116	20.136 LONG. CURVA = 20.255 SUB.TAN.= 10.400	3 6	3,592,457.5797 3,592,459.7520	512,854.8639 512,799.7908	CON CALLE FRESA
3	4	N 84°00'46.18" E	10.910	4	3,592,458.7177	512,865.7144	CON CALLE QUELITE
4	5	S 19°59'03.59" W	27.451	5	3,592,432.9197	512,856.3326	CON LOTE NO. 9
5	1	S 84°00'46.18" W	8.977	1	3,592,431.9833	512,847.4046	CON LOTE NO. 7
1	2	N 26°54'26.75" E	6.365	2	3,592,437.6592	512,850.2851	CON CALLE FRESA
SUPERFICIE = 216.65 m2							

Debiendo servir este fallo de **Título de Propiedad** a la parte actora, el cual se ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta municipalidad.

**Tercero.** Como consecuencia de lo dispuesto en el punto resolutivo anterior, se ordena la cancelación de la inscripción que existe del inmueble mencionado a nombre de [REDACTED] [REDACTED]), bajo partida número 5663025, sección civil, de fecha 08 de Junio del 2009, y **se abra una a favor de la parte actora.**

**Cuarto.** Con fundamento en el artículo 75 Bis de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, gírese oficio a Recaudación de Rentas Municipal, a efecto de hacerle saber que [REDACTED] también conocido como [REDACTED]

██████████, adquirió la propiedad del bien raíz descrito.

**Quinto.** Toda vez que ██████████ también conocida como ██████████, fue emplazada por edictos, publíquese el presente fallo por dos veces de tres en tres días en un periódico de mayor circulación que elija la parte interesada y pasados tres meses procédase a su ejecución, atento al artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles.

**Notifíquese Personalmente.** ASÍ, definitivamente juzgando lo resolvió y firmó electrónicamente la **C. Juez Séptimo Civil, Licenciada Norma Angélica Nila González,** ante su **C. Secretaria De Acuerdos Concepción Azuara González,** que 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.

En el número **14709** del Boletín Judicial de fecha **19/02/2024** se hizo la publicación de Ley. CONSTE.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS