

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DOS DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO.

V I S T O S, para dictar **Sentencia Definitiva** en los autos del expediente número **1671/2022** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED], y [REDACTED];

RESULTANDO

1.- Por escrito presentado en fecha diez de noviembre de dos mil veintidós, ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia Civil de este Partido Judicial, y turnado a éste Juzgado, en relación al escrito presentado el quince de diciembre del mismo año, comparecieron [REDACTED] y [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED] y [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

a).- Que por Sentencia Judicial se nos declare propietarios por Prescripción Positiva del [REDACTED] en esta ciudad, con superficie documental de [REDACTED] y superficie física de [REDACTED]. Con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 25.00 metros con Lote 4.

A SUR: 25.00 metros con Lote 2.

AL ESTE: 09.609 metros con [REDACTED].

AL OESTE: 10.391 [REDACTED]

SUPERFICIE TOTAL: [REDACTED].

b).- Se ordene la cancelación del [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de [REDACTED], inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad.

c).- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, de la Sentencia Ejecutoriada a través de la cual se nos haya declarado propietarios del inmueble por prescribir, para que sirva a los promovente de Título de Propiedad.

Fundaron la demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimaron aplicables y acompañaron los documentos base de su acción.

2.- Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar a la parte demandada, para que dentro del término de ley produjeran su contestación, diligencia que se practicó en términos de ley, al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del término legal para ello concedido y a petición de la parte actora, se hizo la declaración de **rebeldía** correspondiente, teniéndosele presuntivamente confeso de los hechos propios que dejó de contestar, ordenándose que las subsecuentes notificaciones, aún aquellas que conforme a las reglas generales deban llevarse a cabo de manera personal, se le efectuaran por medio de Boletín Judicial; hecho lo anterior, se abrió el juicio a prueba, en donde únicamente la parte actora ofreció los medios de convicción que consideró benéficos, los que admitidos, se desahogaron en la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos que antecede, en la que una vez concluidas las fases probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia;

CONSIDERANDO

I.- Los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles, en lo conducente, disponen que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandando y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II.- La suscrita Juzgadora es **competente** para conocer este litigio en observancia al artículo **157**, fracción **III**, del Código Adjetivo Civil, toda vez que se promueve una acción real sobre un bien

inmueble localizado dentro de esta jurisdicción.

Por lo que hace a la vía **ordinaria civil**, ésta resulta procedente dado que la acción de prescripción adquisitiva no forma parte de las listadas en el numeral **424** del Código Procesal Civil, en atención a lo dispuesto por el diverso artículo **425** del mismo Ordenamiento.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, la parte actora son personas físicas, que comparecen a juicio por su propio derecho y los demandados son personas físicas, que se abstuvieron de salir a pleito en defensa de sus intereses, por lo que la capacidad de los litigantes no fue objeto de controversia.

III.- La parte actora manifiestan sustancialmente como hechos fundatorios de su acción, que con fecha veinte de enero de dos mil siete, adquirieron a través de un Contrato Privado de Cesión de Derechos a título gratuito, celebrado con el señor [REDACTED], el [REDACTED] en esta Ciudad, con superficie documental de [REDACTED] y superficie física de [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 25.00 metros con Lote 4.

AL SUR: 25.00 metros con Lote 2.

AL ESTE: 09.609 metros con [REDACTED].

AL OESTE: 10.391 [REDACTED]
[REDACTED].

Indican, que a partir del día **veinte de enero del dos mil siete**, se encuentran en posesión del predio en lid, la cual han ejercido de manera pacífica, pública, continua, de buena fe y en concepto de propietarias, motivo por el cual promueve el presente juicio en la vía y forma propuestas.

Finalmente manifiestan bajo protesta de decir verdad que desconocen la existencia de propietario distinto a la parte demandada

en el presente juicio.

IV.- Establecido lo anterior, se emerge al estudio de la **acción de prescripción** en cuanto a las cualidades y condiciones de la misma, y así, tenemos que el Código Civil, en sus preceptos **1138** y **1139**, establece que *la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública, y si ésta es de buena fe se requieren cinco años*. A su vez, el numeral **797** de dicho ordenamiento, señala que *es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho*; así mismo el artículo **817** del Código en consulta, dispone que *sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción*. Finalmente, el numeral **1143** del mismo cuerpo de leyes dispone que *el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende la propiedad*.

De lo antes expuesto, se infiere que en el hipotético que nos ocupa, los **elementos de la acción** de prescripción positiva de buena fe son los siguientes: **a)** *Que la parte actora acredite una posesión sobre el inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda;* **b)** *Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, y por un tiempo mínimo de cinco años.*

En las referidas condiciones, tenemos que el demandante ofreció como probanzas de su intención, la documental pública consistente en **certificado de inscripción** expedido con firma electrónica por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad -consultable de folio **11 y 12**-, en el cual se hace constar que inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] y con sus medidas y colindancias que indican; se encuentra inscrito [REDACTED]

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 Registral de Baja California. 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.

[REDACTED], del [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED], a nombre de [REDACTED]; documental que por ser de esa naturaleza y al no haber sido objetada por la parte reo, tiene valor probatorio pleno conforme al artículo 405 del Código Procesal Civil; por lo que se tiene por acreditado que el presente juicio se emprende precisamente en contra de quien aparece en Registro Público de la Propiedad y de Comercio como propietario del mismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el numeral 1143 del Código Civil.

Por lo que hace a la identificación del terreno a usucapir, -obra a folio 6 de actuaciones- la documental pública consistente en **Acta de Levantamiento** expedido por la Dirección de Catastro Municipal elaborado por el Ingeniero [REDACTED], del cual se advierte que inmueble identificado como [REDACTED], de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] y las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
1	2	S 02°02'08.08" W	10.00	2	3,596,679.6377	506,098.7963	[REDACTED]
2	3	N 87°57'51.92" W	25.00	3	3,596,680.5257	506,073.8121	CON LOTE 2
3	4	N 02°02'08.08" E	10.00	4	3,596,690.5194	506,074.1673	[REDACTED]
4	1	S 87°57'51.92" E	25.00	1	3,596,689.6314	506,099.1515	CON LOTE 4
SUPERFICIE =					[REDACTED]		

Por lo que de la concatenación de las documentales aludidas anteriormente **se logra la plena identificación del bien inmueble litigioso**, con fundamento en los artículos 322 fracción II, 330, 405 y 408 del Código Adjetivo Civil en vigor para el Estado.

V.- Ahora bien, en relación al primer elemento de la acción de prescripción, relativo a que la posesión apta para prescribir debe ser en concepto de **propietario**; tenemos que los activos procesales señalan como **causa generadora** de su posesión la celebración de un **contrato de cesión de derechos** con fecha **veinte de enero del dos mil siete**, mediante el cual el señor [REDACTED], con el consentimiento de su [REDACTED], en su carácter de cedente, le transmitió el inmueble materia de la Litis; lo cual quedó

debidamente acreditado con la documental privada que adjuntó a su escrito inicial de demanda *-visible a foja 7 a 10 de actuaciones-* que al no haber sido objetada en modo alguno, ni encontrarse contradicha con diverso medio de prueba, se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos **330** y **408** del Código Procesal Civil, para tener por evidenciada la existencia del acto jurídico que invoca la parte actora como causa de su posesión, y que su posesión no es precaria o derivada.

Robustece lo anterior, la **confesión ficta** de la parte demandada que se produjeron al no haber dado contestación a la demanda, así como de la resultante de prueba confesional a su cargo, desahogada en las audiencias verificadas los días **veintidós de junio del dos mil veintitrés** y el día **dos de abril del dos mil veinticuatro**, al haber sido declarados confesos en atención a su incomparecencia sin causa justificada, confesionales a la que se les concede valor probatorio, en términos de los numerales **396** y **400** de la Ley Adjetiva Civil, para tener por robustecida la causa que originó la posesión del demandante, acreditándose el elemento de la acción en estudio.

En cuanto hace al **segundo elemento de la acción** relativo a que se haya poseído el inmueble bajo las cualidades necesarias para prescribir, es decir, de manera **pacífica, pública, continua** y de **buena fe**, éste se encuentra debidamente acreditado con la **prueba testimonial** ofrecida a cargo de [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], desahogada en la audiencia de fecha veintidós de junio del año dos mil veintitrés, siendo relevante respecto al punto que se examinan, las preguntas séptima, octava, novena, décima y décima primera, con sus respuestas, que por no encontrarse contradichas con diverso medio de convicción se les concede eficacia y valor probatorio en términos del artículo **413** del Código de Procedimientos Civiles, aunado a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho.

En virtud de lo anterior, es de concluirse que los demandantes cumplen con los elementos de la acción ejercitada, y como consecuencia de ello, deberán declararse propietarios del lote de

terreno en litigio, por virtud de la prescripción positiva que ha operado a su favor y haber poseído el inmueble por un lapso mayor a cinco años. Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA. Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.

I.4o.C. J/30

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VI Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990. Pág. 385. Tesis de Jurisprudencia.

COSTAS. No estando el caso en estudio comprendido dentro de lo dispuesto por el numeral **141** de la Codificación Procesal en consulta, no se hace especial condenación en costas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos **79, 80, 81, 86, 90** y **91** del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se;

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía ordinaria civil, en que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora [REDACTED] y [REDACTED], en virtud de haber operado a su favor la prescripción positiva, la cual se consumó a partir del día **veintiuno de enero del dos mil doce**, se han convertido en propietarias del inmueble identificado como [REDACTED], de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, con superficie de [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias *-de acuerdo al certificado de inscripción exhibido en autos-*:

NORTE 25.00 M. CON LOTE 4

SUR 25.00. CON LOTE 2

ESTE 9.609 M. [REDACTED]

OESTE 10.391 M. [REDACTED].

- De acuerdo a Acta de Levantamiento exhibida en autos;

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
1	2	S 02°02'08.08" W	10.00	2	3,596,679.6377	506,098.7963	[REDACTED]
2	3	N 87°57'51.92" W	25.00	3	3,596,680.5257	506,073.8121	CON LOTE 2
3	4	N 02°02'08.08" E	10.00	4	3,596,690.5194	506,074.1673	[REDACTED]
4	1	S 87°57'51.92" E	25.00	1	3,596,689.6314	506,099.1515	CON LOTE 4
SUPERFICIE =					[REDACTED]		

TERCERO. Sirve de título de propiedad a la parte actora la presente sentencia, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, previa

cancelación de la [REDACTED] del [REDACTED] de [REDACTED], de [REDACTED], [REDACTED], que obra inscrita ante dicha dependencia, a nombre de [REDACTED], demandado en el presente juicio y se abra una nueva partida a favor de la parte actora.

CUARTO. Ejecutoriada que sea ésta resolución, remítase copia certificada de la misma mediante oficio al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de ésta ciudad, para los efectos del resolutivo anterior.

QUINTO. No se hace especial condenación en costas al no encuadrar en los supuestos previstos por el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 75 BIS B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio para efectos de hacerle saber que en el presente juicio [REDACTED] y [REDACTED], adquirieron la propiedad respecto del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo del presente fallo definitivo.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S Í, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la **JUEZ SEXTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, LICENCIADA MARÍA DEL SOCORRO PERALTA ROBLES,** ante su **SECRETARIO DE ACUERDOS, LICENCIADO PEDROMAR MEDINA RUIZ,** que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y 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.

MSPR*/CPI

En el número 14738 del Boletín Judicial de fecha 08 Abril 2024 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.