

Tijuana, Baja California, dos de julio de dos mil veinticuatro.

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente **1548/2021**, relativo al juicio **Ordinario Civil** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] ([REDACTED]), ahora [REDACTED] ([REDACTED]), y

### RESULTANDO

1. Por escrito presentado en fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED] ([REDACTED]), ahora [REDACTED] ([REDACTED]) y como **tercero llamado a juicio** [REDACTED] por la prescripción adquisitiva del inmueble identificado como [REDACTED] de la colonia [REDACTED], de esta ciudad, **con superficie de 287.47 metros cuadrados**, con la superficie, medidas y colindancias que precisa, así como por las restantes prestaciones que indica. Manifestó como hechos los contenidos en su ocurso, los que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar a la demandada, y efectuado que fue en términos de ley, la demandada contestó mediante libelo de registro 22918, en el que opuso las excepciones y defensas que a sus intereses convino. Hecho lo anterior, se abrió el juicio a prueba, en el que solo la parte actora ofreció las que estimó pertinentes, y posteriormente se desahogaron en la audiencia de ley, en la que una vez agotadas las fases probatoria y de alegatos se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS

I. El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus

excepciones.- Por lo tanto, se procede al estudio del sumario para determinar si los demandantes cumplen con esa carga procesal que les impone la ley. El artículo **81** del Código de Procedimientos Civiles, estatuye que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandando y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate

**II. PRESUPUESTOS PROCESALES.** Este Juzgador es **competente** para conocer del juicio por así permitirlo los artículos **1** y **2**, fracción **II**, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y **157**, fracción **III**, del Código de Procedimientos Civiles.

La **vía ordinaria civil** elegida es procedente, atento a que el juicio de prescripción positiva no se encuentra comprendido dentro de las acciones previstas en el artículo **424** del Código de Procedimientos Civiles, en relación con el numeral **425** del mismo ordenamiento legal en consulta.

La **legitimación en el proceso** se satisfizo, dado que el sujeto pretensor es una persona física, mayor de edad, que compareció a juicio por su propio derecho.

El cuanto [REDACTED], ahora [REDACTED] ([REDACTED]) compareció por conducto de su representante legal [REDACTED], personalidad que acreditó mediante audiencia de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintidós con el documento anexo a su escrito de registro 22918, a la cual se le concede **pleno valor y eficacia probatoria** para los fines pretendidos, con fundamento en los artículos **322**, **328** y **405** del Código Adjetivo Civil.

**III.** Conforme al numeral 1143 del Código Civil, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por ese Código para adquirirlos por prescripción, **puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de los 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. Así mismo, los dispositivos 1138 y 1139 en relación con los diversos preceptos del 814 al 817 del Código Sustantivo en mención,

señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de **DIEZ AÑOS** cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de **mala fe**.

De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, 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, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión.

**IV.** De lo expuesto en el considerando que antecede, se infiere que en el hipotético que nos ocupa los **elementos de la acción de prescripción positiva de mala fe** son los siguientes: **a).** Que el actor 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; y **b).** Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de mala fe, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de veinte años.

**V.** En síntesis, la **actora** manifestó que adquirió el predio en cuestión al haber ingresado por su propio derecho y de mala fe al inmueble en fecha **7 de febrero de 1994**, por encontrarse vacante, sin haber hecho uso de violencia, ni haber despojado a persona alguna, por lo que manifiesta tomó posesión de mala fe en dicha fecha, y ha mantenido desde entonces la posesión del mismo, en concepto de **propietaria**, en forma **pacífica, continua, pública, de mala fe**, además de que le ha hecho mejoras materiales y pagado los servicios públicos con los que cuenta y el impuesto predial.

Por su parte, la demandada [REDACTED], ahora [REDACTED] ([REDACTED]), arguyó lo que estimó conveniente en su contestación de demanda, y las **defensas** que se derivan de los correlativos a los hechos y las que plasmó en el capítulo pertinente de la contestación de demanda, a las cuales el Suscrito se remite en obvio de repeticiones innecesarias, ya que no existe disposición alguna que obligue a llevar a cabo su transcripción, además de que ello no deja en estado de indefensión al oponente, dado que se analizarán en términos de ley y se pronunciará lo conducente. En tal sentido, se cita como aplicable

por analogía jurídica y de razón, la siguiente jurisprudencia:

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.** De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010.

Registro digital: 164618 Instancia: Segunda Sala Novena Época Materias(s): Común Tesis: 2a./J. 58/2010 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Mayo de 2010, página 830 Tipo: Jurisprudencia

**VI.** Ahora bien, del **certificado de inscripción** exhibido por la demandante -foja 7-, del que se desprende que el lote de terreno materia del juicio esta a nombre de la demandada [REDACTED], ahora [REDACTED], y cuenta con las medidas y colindancias que se describen en el levantamiento topográfico visible a foja 09, los que revisten eficacia probatoria de conformidad con los artículos 328, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil, sin que pase desapercibido que la demandada objetó las documentales exhibidas, sin que dicha objeción sea suficiente para desvirtuar lo anterior.

**VII.** En su demanda, sobre el **primer elemento** que constituye la acción, referente a la causa generadora de la posesión, la parte actora manifestó haberse **introducido de mala fe** al predio materia del presente juicio, en virtud de que dicho inmueble se encontraba vacante, por lo que procedieron a ocuparlo con el ánimo de convertirse en propietarios; para acreditar su dicho, el accionante ofreció las siguientes pruebas:

**1. La TESTIMONIAL**, a cargo de los de nombre [REDACTED] y [REDACTED], misma que fue desahogada en audiencia de fecha veintidós de marzo de dos mil venticuatro, la que alcanza valor probatorio de acuerdo los artículos 413 y 418 de la propia Ley, para acreditar la causa generadora de la posesión, habida cuenta que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, al haber declarado que conocen a la parte actora y al bien litigioso, que saben de la manera en que ésta adquirió el inmueble, **al haber tomado posesión del mismo de mala fe, sin tener**

**autorización alguna** para tomar posesión de dicho bien. Sirva de sustento a lo antes señalado, ejecutoria que es del contexto siguiente:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
Novena Época.  
Tomo XXXI, Junio 2010.  
Página 808.  
Tesis de Jurisprudencia.

**PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

Así las cosas, se concluye que el accionante invocó y demostró la causa generadora de la posesión -de mala fe-, sobre el inmueble que nos ocupa, lo que se traduce en que se tiene por acreditado el primer elemento constitutivo de la acción.

**VIII.** Ahora bien, por lo que respecta al **segundo elemento**, el demandante manifestó que se encuentra en posesión de inmueble accionario de mala fe desde la fecha **26 de noviembre de 2010**, en forma pública, pacífica, continua, y en concepto de dueño; y para acreditarlo, ofreció las pruebas documentales públicas y consistentes en los instrumentos ya detallados, así como la testimonial; por lo que hace a su valoración, las documentales que son las mencionadas en el considerando **VI**, ya fueron estudiadas.

La **TESTIMONIAL**, a cargo de los de nombre [REDACTED] y [REDACTED], misma que fue desahogada en audiencia de fecha veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, la que alcanza pleno valor probatorio de acuerdo al numeral 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, al haber declarado que conocen a la actora, al bien litigioso, el cual tiene la superficie, medidas y colindancias señaladas y que lo posee el accionante con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en **concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública, de mala fe, por más de 10 años**, y que obtuvo su

posesión en la forma y términos que se indican en la demanda; con el resultado de dicha testimonial, se desvanece la **excepción décima**, que denominó **"el incumplimiento del plazo para que pueda demandar la prescripción"**

Así pues, se concluye que con ese material probatorio analizado, este Tribunal considera demostrado que los demandantes han disfrutado de la posesión del bien materia del juicio con las exigencias de ley apuntadas, acreditando de esta manera el segundo elemento constitutivo de la acción.

**IX.** Enseguida se procede al estudio de las defensas ofrecidas por la codemandada [REDACTED] ([REDACTED]) hoy conocida como [REDACTED] ([REDACTED]).

En cuanto a la **"excepción falta de acción y derecho"**, marcada con el número I, y **excepción quinta (V)** denominada **"falta de acción y de derecho porque el inmueble está fuera del comercio y no puede ser objeto de prescripción"**, las cuales de manera conjunta se analizan, en razón de que existe similitud en los argumentos que en ellas se exponen, ya que alega que los inmuebles de dominio público de la Federación son inembargables e imprescriptibles, por lo cual deben dejarse sin efecto jurídico las prestaciones que la demandante reclama, además que asegura se trata de una reserva ecológica la zona donde pretende obtener un beneficio.

Al respecto, conviene hacer mención de los antecedentes de la [REDACTED] [REDACTED], según fueron analizados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis número 30/2001 publicada en el Diario Oficial de la Federación en el mes de agosto de dos mil dos, lo anterior a fin de conocer cabalmente su naturaleza jurídica y la forma en que realiza las funciones de regularización territorial, de cuya ejecutoria se transcribe lo conducente:

"Debido al creciente asentamiento poblacional dentro de áreas ejidales y comunales destinadas principalmente a la agricultura, el Ejecutivo Federal creó el [REDACTED] [REDACTED]. Dicho programa tuvo como finalidad regularizar la tenencia de la tierra ejidal y comunal ocupada por asentamientos humanos irregulares. Con

posterioridad, y debido a los limitados resultados, surge por acuerdo del Ejecutivo, publicado el veinte de agosto de mil novecientos setenta y tres en el Diario Oficial de la Federación, el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Dicho comité era un organismo desconcentrado de la administración pública federal, que tenía como propósito regularizar y prevenir los asentamientos humanos irregulares por la vía expropiatoria, tanto de terrenos de origen ejidal y comunal como de los de origen privado.

Su funcionamiento sirvió para percatarse de la magnitud real del problema de los asentamientos humanos en predios sujetos al régimen del derecho agrario. En mil novecientos setenta y cuatro, por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del ocho de noviembre, se reestructuró el organismo para constituirse como: [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), organismo público descentralizado de carácter técnico y social, sectorizado desde el diecisiete de enero de mil novecientos setenta y siete dentro de la Secretaría de la Reforma Agraria, con personalidad jurídica y patrimonio propios, cuyo objeto es regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares para mejorar los centros de población y sus fuentes propias de vida.

Dentro de sus atribuciones, ésta podía regularizar los asentamientos en terrenos de origen ejidal, comunal y los de origen privado y, en su caso, programar el desarrollo urbano; sin embargo, el decreto de creación de [REDACTED] es reformado por el Ejecutivo Federal mediante decreto publicado en el D.O.F. el tres de abril de mil novecientos setenta y nueve, en el cual se redefinieron los objetivos de la misma en los artículos 2o., 4o., 9o., fracción VII y 11; además se adiciona el artículo 13; con ello se reestructura a la comisión.

Con las reformas constitucionales al artículo 27 constitucional, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el seis de enero de mil novecientos noventa y dos, fue expedida una nueva Ley Agraria, cuyo reglamento, de fecha doce de enero de mil novecientos noventa y cinco, y el Reglamento en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, de cuatro de enero de mil novecientos noventa y seis, orientan a la [REDACTED] para efectuar los trabajos de regularización de la tenencia de la tierra.

En este contexto y por decreto presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1999, se redefinió nuevamente el objeto de la [REDACTED], a efecto de contar con un organismo público que además de promover la vinculación del aprovechamiento de terrenos de origen federal, ejidal y comunal con la política nacional de asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, haga posible la coordinación de estos procesos con los Gobiernos de los Estados con la participación de sus Municipios y del Distrito Federal, así como la concertación con los sectores social y privado, particularmente de los ejidatarios y comuneros.

Ahora bien, el proceso seguido por la [REDACTED] para la regularización de los predios comprende dos fases:

Fase 1. Adquisición. La regularización de predios de origen agrario parte del necesario cambio de la naturaleza jurídica de los terrenos ejidales, comunales o de propiedad federal. Es decir, en el mismo proceso se debe desincorporar la tierra del régimen ejidal, comunal o de propiedad federal, cambiar la propiedad de la tierra que el núcleo agrario o particular tiene sobre los lotes, ahora en posesión de los colonos o "avecindados". Para ello se ha utilizado el mecanismo de la expropiación, a través de la cual el polígono o predio a regularizar pasa mediante la acción expropiatoria de la propiedad del ejido a propiedad de la Federación a través de [REDACTED]. Esto es, pasa del dominio ejidal, comunal y/o federal, al dominio privado de la Federación. Una vez expropiados y en poder jurídico de la [REDACTED], la propiedad de los bienes puede ser transmitida a sus ocupantes.

Fase 2. Enajenación o titulación. En el proceso de regularización, dado el sistema que se utiliza, cada operación de legalización asume la forma jurídica de una venta, para lo cual se aplican precios que consideran los valores dictaminados por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o alguna institución bancaria autorizada, a partir de la investigación de la capacidad económica de los poseedores."

Del análisis de la transcripción anterior advertimos que la [REDACTED] [REDACTED], hoy denominada como [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), es un organismo público descentralizado de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, cuyo objeto es regularizar la tenencia de la tierra en donde existan

**asentamientos humanos irregulares para mejorar los centros de población y sus fuentes propias de vida.** Que el proceso seguido por [REDACTED] para regularizar los predios comprende dos fases, la primera denominada de expropiación, la cual tiene como finalidad desincorporar la tierra del régimen ejidal, comunal o de propiedad federal, y cambiar el régimen de propiedad de la tierra que el núcleo agrario o particular tiene sobre los lotes que se encuentran en posesión de los colonos o avecindados.

Que mediante la acción expropiatoria, el polígono o predio a regularizar pasa de ser propiedad del ejido, comunal o de la federación, a ser propiedad de la Federación a través de [REDACTED], esto es, pasa al dominio privado de la Federación, y una vez expropiado y en poder jurídico de la [REDACTED], la propiedad de los bienes puede ser transmitida a sus ocupantes, de tal suerte que en el caso concreto, al encontrarse el predio en litigio inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad a nombre de la [REDACTED], hoy denominada como [REDACTED] ([REDACTED]), ello implica, dado el objeto del organismo referido, que dicho predio pasó de ser del dominio público de la Federación a ser del dominio privado, y por tanto, la propiedad del mismo es factible de ser transmitida a sus ocupantes. **De acuerdo a lo anterior se desvanece la excepción primera, denominada excepción de falta de acción y de derecho y así como la excepción quinta, denominada falta de acción y de derecho porque el inmueble está fuera del comercio y no puede ser objeto de prescripción.**

**La defensa de sine actione actis, excepción de mutali libeli y excepción genérica,** las que al encontrarse relacionadas entre sí se analizan en su conjunto y son infundadas, ya que no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba a la actora, misma que es improcedente ya que como quedó asentado, la parte actora acreditó los elementos de la acción ejercitada y hechos en que los funda, resultando aplicable la citada jurisprudencia:

**SINE ACTIONE AGIS.** La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo

efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

VI. 2o. J/203

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Número 54, Junio de 1992. Pág. 62. Tesis de Jurisprudencia.

Por lo que respecta a la **excepción sexta** denominada "**oscuridad en la demanda**", al igual que el resto de las excepciones opuestas por el demandado resulta improcedente, ya que en primer término por oscuridad de la demanda, debe entenderse por una demanda que ha sido redactada en términos confusos o imprecisos, y que por tanto, imposibilita tanto al Juzgador como a la contraparte en precisar los hechos que son materia del debate, y por tanto, los que quedan sujetos a comprobación; lo cual no ocurre en la especie, ya que la cedente del actor al plantear su demanda, cumplió con lo exigido por el numeral 256 del Código Procesal de la materia, al indicar con meridiana claridad las partes que integran la relación jurídica, las prestaciones que reclama, los hechos en que funda su petición, los fundamentos legales en que apoya la acción correspondiente; por lo que, el suscrito Juzgador no puede considerar procedente la excepción en comento.

En cuanto a la **excepción cuarta**, denominada "**falta de acción y derecho por una reserva de dominio aún vigente**" y la **excepción séptima** que denominó "**falta de cancelación de la reserva de dominio**"; las cuales por cuestión de método se estudian de manera conjunta, en razón de que las hace consistir en que se encuentra inscrita una operación de compraventa en favor de [REDACTED], quien adquirió con reserva de dominio. Al respecto, la parte que representa tuvo la facultad de ejercer la rescisión o cumplimiento del contrato que celebró con [REDACTED] tal como lo prevé en el artículo 1824 del Código Civil, en todo caso el llamamiento de esta tercero, ha sido con la finalidad de que haga valer sus derechos como presunta dueña del inmueble, tal como lo dispone el artículo 1143 del Código Civil, y ante el descuido de la posesión del bien, la ley sustantiva de la materia castiga a quien la descuidó y reconoce la posesión con la calidad de dueño de quien la posee con independencia del origen de su posesión, siempre que esta sea originaria, es decir, apta para prescribir, de tal suerte que se desvanecen las excepciones en estudio por infundadas.

Aunado a que la moral codemandada fue omisa en ofrecer medios de

convicción con el fin de acreditar sus excepciones, y restar valor probatorio a las aportadas por su contraparte, incumpliendo con ello lo regulado por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, ya que como se ha dicho, la activa procesal ha acreditado los elementos de la acción que ejercita, desvaneciendo con ello, las excepciones en estudio.

X. En cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte demandada, de su estudio y análisis encontramos lo siguiente:

\*La **prueba confesional** a cargo de la parte actora, la cual se desahogó en la audiencia de fecha veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, de cuyo análisis advertimos que la parte actora no confesó hecho alguno que beneficie a la oferente y por consecuencia perjudique a su adversario, por lo que no cuenta con valor y eficacia demostrativa a fin de acreditar sus excepciones.

\*La **documental pública**, consistente en el certificado de inscripción expedido por el Sub Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, de su análisis se fija la legitimación pasiva en la causa en términos del artículo 1143 del Código de Comercio, con la cual se corrobora que efectivamente se demandó a quien figura como dueño del bien.

\*La **documental pública**, consistente en la copia certificada del contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha 02 de agosto de 1991, celebrada entre la parte demandada y [REDACTED], carece de eficacia demostrativa para los fines que pretende, pues con ella únicamente se reitera el llamamiento de la antes nombrada en los términos del artículo 1143 del Código Civil; además, la parte que representa tuvo la facultad de ejercer la rescisión o cumplimiento del contrato que celebró con [REDACTED] tal como lo prevé en el artículo 1824 del Código Civil, en todo caso el llamamiento de esta tercero, ha sido con la finalidad de que haga valer sus derechos como presunta dueña del inmueble, tal como lo dispone el artículo 1143 del Código Civil, y ante el descuido de la posesión del bien, la ley sustantiva de la materia castiga a quien la descuidó y reconoce la posesión con la calidad de dueño de quien la posee con independencia del origen de su posesión, siempre que esta sea originaria.

\*La **documental en copia fotostática**, que fue exhibida en copia simple a foja 102-104, la cual es relativa al decreto de expropiación en favor

de su representado, publicado en el Diario Oficial de la federación de fecha 13 de mayo de 1991, en el que el ejido el poblado denominado [REDACTED], del municipio de Tijuana, con una superficie de 369-59-24.76 hectáreas, con el objeto de regularizar la tenencia de la tierra a favor de sus poseedores; documental en copia simple con la cual el suscrito tiene convicción sobre la titularidad del bien que aparece como propietario registral, sin que resulte convincente para destruir la acción intentada.

**XI.** En esas condiciones y estando probado que el inmueble materia de este proceso, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la parte demandada, que el actor está en posesión del mismo desde hace más de diez años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de mala fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueño del bien de que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva, por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá inscribirse en esa dependencia, para que le sirva de título de propiedad decretándose la cancelación de la partida bajo la cual está inscrito el inmueble litigioso, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva.

Por lo expuesto y con apoyo en los preceptos 781, 789, 797, 1122, 1123, 1125, 1138, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se,

## RESUELVE

**PRIMERO.** En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la parte actora probó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada no lo hizo con sus excepciones, y la tercero llamada a juicio no compareció a juicio por estar rebelde.

**SEGUNDO.** Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietario *-por haberse consumado en su favor la prescripción positiva-*, del predio identificado como [REDACTED] de la colonia [REDACTED], de esta ciudad, **con superficie de 287.47 metros cuadrados**, fracción que cuenta con las siguientes medidas y colindancias (según acta de levantamiento):

CUADRO DE CONSTRUCCION DE POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,597,835.5374	507,971.2326	
1	2	S 89°00'07.94" E	17.48	2	3,597,835.2330	507,988.7100	LOTE 2
2	3	S 00°05'13.00" W	16.32	3	3,597,818.9130	507,988.6852	LOTE 3
3	4	N 89°57'09.91" W	17.44	4	3,597,818.9274	507,971.2452	LOTE 11
4	1	N 00°02'36.35" W	16.61	1	3,597,835.5374	507,971.2326	CALLE INTERMEDIA
<b>SUPERFICIE = 287.47 m<sup>2</sup></b>							

**TERCERO.** Se decreta la cancelación parcial de la partida inscrita bajo memorias descriptivas [REDACTED] del [REDACTED] sección [REDACTED] de fecha 31 de julio de 1991, folio real [REDACTED].

**CUARTO.** Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, remítase copia certificada de la misma -y del auto que así la declare-, al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que la cumpla en sus términos, inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TITULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

**QUINTO.** Publíquense los puntos resolutivos de la presente sentencia por medio de edictos, por dos veces de tres en tres días en uno de los periódicos locales de mayor circulación que elija la actora, en el entendido que debe ejecutarse hasta en tanto transcurran los tres meses de ley.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **Juez Primero de lo Civil, Licenciado Víctor Manuel Vázquez Durán**, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Elsa María Ocegüera Karam**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I, III; 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX; 4 fracciones I, 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.

**EMSC**

En el número **14799** del Boletín Judicial de fecha **04 DE JULIO DEL 2024**, se publicó el acuerdo que antecede, conste. \_\_\_\_\_