

JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL. - - -

Mexicali, Baja California, a veinte de mayo de dos mil veinticuatro. - - - - -

V I S T O S para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente [REDACTED], relativo a las **Diligencias de Información de Dominio** promovido por [REDACTED]. - - - - -

R E S U L T A N D O:

En fecha tres de julio del dos mil dieciocho, [REDACTED], promovió diligencias "de información ad perpetuam", para que se le declare propietaria del inmueble identificado como lote [REDACTED], con una superficie de 195.00 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias; - - - - -

- Al norte:** En 10.00 metros con lote avenida valle redondo; - - - - -
- Al sur:** En 10.00 metros con lote 47; - - - - -
- Al este:** En 19.500 metros con lote 23; - - - - -
- Al oeste:** En 19.500 metros con lote 21. - - - - -

Con esa intención, señaló que adquirió la posesión de ese inmueble de muto propio por estar abandonado y, la ha ejercido por el tiempo y las condiciones exigidas para convertirse en dueña de ese bien por lo que solicita se reconozca ese derecho de propiedad mediante sentencia y se ordene su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. - - - - -

Con su demanda exhibió levantamiento topográfico del inmueble precitado, certificado por el Departamento de Catastro Municipal; constancia extendida por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, en la que se asienta que el lote de terreno en cita, no se encuentra registrado a nombre de persona alguna en esa oficina. - - - - -

Por acuerdo de fecha dieciséis de agosto del dos mil dieciocho se admitió y dio curso a la diligencia solicitada en la vía y forma propuestas, dándosele difusión en términos del artículo

122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, mediante la publicación de edictos, en los diarios "La Crónica" y "La Voz de la Frontera", así como en el "Boletín Judicial del Estado". Los edictos también se mandaron fijar en el Registro Público de la Propiedad y Comercio y en el Departamento de Catastro, de esta ciudad, tres veces de diez en diez días. - - - - -

Se corrió traslado al C. Agente del Ministerio Público, al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, así como al colindantes del actor, por el término de nueve días a cada uno. -

No mediando oposición y transcurrido el plazo precitado, con fecha veinticuatro de julio de dos mil veintitrés se decretó la apertura del proceso a prueba. - - - - -

Concluido el término probatorio y el periodo de alegatos, se procede a resolver el juicio: - - - - -

C O N S I D E R A N D O:

I.- Conforme a los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, *"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 demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate". "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones en su caso".* - - - - -

II.- El derecho deducido está previsto en el siguiente precepto del Código Civil para el Estado: *"Artículo 2890. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1143 por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad de los bienes en favor de persona*

alguna, podrá demostrar ante el Juez Competente que haya tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público, que demuestre que el bien no está inscrito." - - - - -

De acuerdo con esa norma jurídica, es presupuesto de la acción relativa, probar que los bienes que son objeto de la posesión no estén inscritos a favor de alguna persona en el Registro Público de la Propiedad. En esta tesitura, se debe analizar en primer lugar si dicha condición es colmada y, en caso afirmativo, determinar si se prueba la posesión con los atributos necesarios para consumir la propiedad. - - - - -

INFORMACION DE DOMINIO, DEBEN SATISFACERSE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LAS DILIGENCIAS DE.

El Código Civil del Estado de Tabasco en su artículo 2932 dispone que puede promover la información de dominio el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no es inscribible por defectuoso, y el 2933 también previene que el que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes no inscritos en el registro en favor de alguna persona aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente exigiendo que las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que deben tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión; disposiciones legales de las que se desprende que sólo se puede adquirir la declaración de propiedad mediante la información de dominio respecto a aquellos inmuebles que han sido poseídos con las condiciones exigidas para prescribirlos y como el artículo 826 ordena que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción", resulta incuestionable que además de satisfacerse todos los requisitos exigidos por el mencionado artículo 2932, debe también demostrarse la causa generadora de la posesión para estar en aptitud de saber si es originaria, es decir, si se adquirió y disfrutó en concepto de propietario, elementos esenciales de la posesión para que produzcan la prescripción, y no basta argumentar que se poseyó con ese carácter, sino que es necesario que se acredite de manera fehaciente, pues de lo contrario no procederán las diligencias de información de dominio. - - - - -

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo II, Septiembre de 1995. Pág. 570. **Tesis Aislada.** - - - - -

En correspondencia, el actor debe expresar todos aquellos hechos y circunstancias que revelen el conocimiento y comprensión cabal de los eventos facticos que sustenten sus pretensiones, como lo prevé el artículo 2 de la ley adjetiva civil para el Estado, en el que establece la necesidad de "determinar con claridad" el "título o causa de la acción". Ese imperativo es

congruente con los requisitos que prevé el artículo 256, fracción V de la misma codificación procesal, donde se puntualiza que, en la demanda se expresaran: "V.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión...". - - - - -

La omisión o deficiencia de esas condiciones no puede ser objeto de corrección por los medios de convicción ofrecidos, porque su finalidad, atento al artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, es probar los hechos expresados en la demanda, y no subsanar sus deficiencias o corregir omisiones para enderezar la acción relativa. En este sentido se han pronunciado los Tribunales de la federación como se explica en la siguiente tesis de jurisprudencia: - - - - -

PRUEBAS. CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN.

Quando no se precisan los hechos en que se hace descansar una acción o una excepción, aun cuando las pruebas que se hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, no podrían tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de su contestación, ya que es en éstas donde deben plasmarse, respectivamente, la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; por tanto, pretender perfeccionar o subsanar tales deficiencias a través del resultado de cualquier prueba, sería antijurídico o traería como consecuencia que el juzgador resolviera sobre hechos no controvertidos". - - - - -

Tesis VI.2o.C. J/229, Novena época. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, abril de 2003; Instancia: Tribunales. - - - - -

III.- La existencia del inmueble que es objeto de la acción se demuestra con el deslinde certificado por el Departamento de Catastro Municipal, exhibido por la interesada con su escrito inicial visible a folio 4 de autos, el cual se identificaba como lote [REDACTED] [REDACTED], con una superficie de 195.00 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias; - - - - -

- Al norte:** En 10.00 metros con lote avenida valle redondo; - - - - -
- Al sur:** En 10.00 metros con lote 47; - - - - -
- Al este:** En 19.500 metros con lote 23; - - - - -
- Al oeste:** En 19.500 metros con lote 21. - - - - -

El interesado también demuestra fehacientemente, que ese

inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en mérito a la constancia extendida por el Registrador de esa Oficina, visible a folio 5 de autos, en la que certifica que no encontró registrado a nombre de persona alguna, el inmueble antes referido. - - - - -

Dichas certificaciones gozan de valor probatorio pleno conforme al artículo 405 del Código Procesal Civil. - - - - -

IV.- Constatada la existencia de los bienes en disputa y su falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, es procedente el examen de las actuaciones a fin de establecer si, [REDACTED] justifica en términos del 277 del Código de Procedimientos Civiles la causa generadora de la posesión en que sustenta su derecho, porque sólo a través de los hechos que la constituyen se está en aptitud de establecer si es originaria o derivada, de buena o mala fe y, la fecha en que entró a poseer: de esta manera se puede conocer con certeza el momento en que debe iniciar el computo del término de la prescripción adquisitiva. En esas condiciones, es imprescindible que la parte actora informe en los hechos de su demanda cuál es el acto jurídico o los hechos desplegados de propia autoridad y sin derecho para posesionarse del bien en litigio, ello es así tratándose de la posesión de buena y mala fe, porque la causa generadora de la posesión, se entiende como el acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a título de dueño, como se explica en la siguiente tesis de jurisprudencia: - - - - -

JUSTO TÍTULO EN LA ACCIÓN PLENARIA O PUBLICIANA, QUÉ DEBE ENTENDERSE POR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Para la procedencia de la acción plenaria de posesión o publiciana, como primer elemento se requiere justificar que el actor tenga justo título, el cual se definió en legislaciones civiles anteriores del país de la siguiente manera: "se llama justo título el que es bastante para transferir el dominio" (artículo 1188 del Código Civil del Distrito Federal de 1870) y "se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio" (artículo 1080 del Código Civil del Distrito Federal de 1884). De los preceptos anteriores se desprende que el justo título comprende dos supuestos, a saber: a) Uno concerniente a la transmisión del dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad, y b) El relativo al elemento que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión. Luego, es pertinente advertir que las nociones de justo título mencionadas no pugnan con el concepto que se contiene en

la parte final del artículo 781 del Código Civil para el Estado de México abrogado, pero aplicable, conforme al cual: "Se entiende por título la causa generadora de la posesión.", pues resulta evidente que el concepto de justo título en sus dos aspectos da origen a la posesión y, por ello, encuadra dentro de lo previsto por dicho dispositivo. Por consiguiente, si se entiende por justo título la causa generadora de la posesión, es decir, el acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a título de dueño, no hay discusión en cuanto a que el contrato de compraventa que celebre la enjuiciante como adquirente con persona diversa, constituye su justo título, en razón a que, por virtud de la celebración de esa relación contractual, conforme a la ley entra a poseer el inmueble objeto de la controversia. - - - - -

Tesis: II.2o.C. J/21. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005. Novena época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia Civil. Página 1239. Registro 178700. - - - - -

En este contexto, corresponde a [REDACTED]

[REDACTED] exponer y probar fehacientemente, la causa de su posesión, a fin de que este Tribunal esté en condiciones de establecer razonablemente, si es eficaz para que haya asumido la posesión en calidad de dueños, de conformidad con la parte final del artículo 797 del Código Civil, en el que se explica que, por título se debe entender la causa generadora de la posesión. A su vez, el artículo 817 del citado ordenamiento civil estatuye: "sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción." - - - - -

V.- Dichos requisitos no fueron observados por la parte actora, debido a que no existe certeza del origen de la posesión que dice, han tenido por más de diez años, porque en los hechos expresados en su demanda, se limita a señalar: - - - - -

1.- Que con fecha veinte de febrero del dos mil siete, entró a ocupar sin que existiera causa que le legitimara a ello, es decir en calidad de invasora el lote de terreno que se identifica como lote 22 de la manzana 85 de la Colonia Baja California, siendo la superficie de dicho predio 195.000 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: - - - - -

- En 10.00 metros con Lote Avenida Valle Redondo.- - - - -
- En 10.00 metros con Lote 47.- - - - -
- En 19.500 metros con Lote 23.- - - - -
- En 19.500 metros con Lote 21.- - - - -

2.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que entró a ocupar el predio en comento, debido a que el mismo se encontraba totalmente abandonado y las construcciones que existían eran continuamente refugio de mal vivientes y personas adictas que se introducían al mismo para drogarse o incluso para esconder cosas robadas, aunado a la gran

cantidad de basura y animales en estado de putrefacción que arrojaban dentro de dicho lote, causando contaminación y malos olores con ello, por lo que la promovente al ver tal situación y al estar el predio referido en colindancia con uno diverso de su propiedad optó por entrar a ocuparlo, limpiando primeramente de la basura y derribando las construcciones que estaban en ruinas debido a que el H. Ayuntamiento de Mexicali exigió que así fuera. -

3.- Relata que a partir de la fecha en que entró a ocupar el bien inmueble descrito en el hecho inmediato anterior, en ningún momento alguien se opuso a ello, sin que existiera algún tipo de denuncia penal o violencia en la ocupación, siendo el caso que de esta manera ha poseído dicho predio de forma pública, pacífica, continua y en concepto de propietaria, aún y cuando haya sido de mala fe nunca ha sido perturbada en su posesión por causa o persona alguna y continua disfrutando de la misma, ostentándose ante todos públicamente en cualquier momento y lugar con el carácter de dueña del inmueble en cuestión. - - - - -

4.- Dice que, desde esa misma fecha ha venido haciendo mejoras útiles al predio, como lo es la limpieza del predio, remoción de escombros, la instalación de un cerco, plantación de árboles de sombra, de igual forma la contratación y pago de los diversos servicios públicos y derechos inherentes al predio en cuestión, como lo son: pago de impuestos prediales, drenaje y alumbrado público, mismos que desde la fecha antes mencionada ha venido pagando, en fin, ante la vista de todo mundo se ha conducido como la dominadora de la cosa, por tal motivo considera que se han colmado los requisitos que la ley marca para el efecto de que se declare mediante sentencia firme que se ha convertido en propietaria del bien inmueble en cita, en virtud de haberse consumado la prescripción positiva en su favor, del inmueble que motiva el presente juicio. - - - - -

Como se puede apreciar, esos antecedentes no explican cómo es que la parte actora asumió la posesión del inmueble cuya propiedad pretenden, porque se limita a señalar que, *"Con fecha veinte de febrero del dos mil siete, entro a ocupar sin que existiera causa legitima en calidad de invasora"... ..."Debido a que se encontraba totalmente abandonado y las construcciones que existían eran continuamente refugio de mal vivientes"... "al ver tal situación y al estar el predio referido en colindancia con uno diverso de su propiedad optó por entrar a ocuparlo"... ..."a partir de esa fecha entró a ocupar el bien inmueble... esta manera ha poseído dicho predio de forma pública, pacífica, continua y en concepto de propietaria, aún y cuando haya sido*

de mala fe"... ..."ha venido haciendo mejoras útiles al predio, como lo es la limpieza del predio, remoción de escombros, la instalación de un cerco, plantación de árboles de sombra, de igual forma la contratación y pago de los diversos servicios públicos servicios públicos y derechos inherentes al predio en cuestión, como son: pago de impuestos prediales, drenaje y alumbrado público, mismo que desde la fecha antes mencionada ha venido pagando..."; sin embargo, no narra cuales son los hechos que llevó adelante para irrumpir en el bien en litigio para asentarse en el como si fuese la dueña, no es óbice que señala que se encontraba totalmente abandonado, y era continuamente refugio de mal vivientes, y que dicho predio esta en colindancia con uno diverso de su propiedad, pero dicha narración no la hace de manera sucinta de los hechos ni señala que actividades ha realizado en su calidad de dueño respecto a su posesión en carácter de dueño. - - - - -

VI.- Los acontecimientos referidos no se prueban en el sumario, porque no obra documento con el cual acredite que es propietaria del predio que, dice, colinda con que el hoy pretende le sea adjudicado. Tampoco justifica que el H. Ayuntamiento de Mexicali exigió que derribara las construcciones existentes en el lote que pretende, ni informa de quien las edificó, ocupó o le pertenecían. Así mismo no exhibe recibo alguno que evidencie el consumo o pago impuestos prediales, drenaje y alumbrado público, aun cuando el actor sostiene ser propietaria del predio que colinda y que ha cubierto esa contribución de años anteriores a su posesión y la de los años posteriores. - - - - -

Esa omisión no se puede subsanar, ni aunque su posesión sea de mala fe; habita en esos bienes desde 2007 y ha hecho mejoras, puesto que aun en el caso de la posesión de mala fe, se deben exponer sucintamente, los acontecimientos de modo, tiempo y lugar que informen las conductas que hubiese desplegado de propia autoridad y sin derecho alguno, adueñándose del inmueble en litigio. La ausencia de esos antecedentes hace inviable la acción deducida porque esta tiene como requisito, la exposición y demostración de la causa de la posesión, como se ha explicado en los considerandos que preceden. - - - - -

Aunado a lo anterior como se desprende del deslinde catastral que exhibe visible a folio 4 debidamente certificado por el departamento de Catastro Municipal se desprende que dicho inmueble se encuentra como propietario o poseedor AGUSTINA CORREA VDA. DE POCEROS, sin que haya manifestado nada al respecto de dicha posesionaria o propietaria, el cartograma referidos revisten valor probatorio pleno en términos del artículo 405 del Código Procesal Civil. - - - - -

Ante la omisión expresada, es improcedente la acción pretendida, siendo innecesario pronunciarse sobre los requisitos de la posesión apta para consumir la propiedad, porque a nada práctico se arribaría. En este sentido es aplicable el criterio que sostiene la tesis de Jurisprudencia número 1a./J. 125/2010, publicada en la página 101 Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Novena Época del semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el número de registro 162032 con el rubro siguiente: - - - - -

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). *La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe. - - - - -*

VII.- En este orden, no beneficia a la parte actora el testimonio de [REDACTED]

propiedad de aquellos inmuebles mediante prescripción positiva.

CUARTO: No se hace especial condenación en costas.- - -

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente el C. JUEZ SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL, **LICENCIADO LUIS JAVIER BALEÓN ZAMBRANO**, en unión del C. Secretario de Acuerdos **LICENCIADO OSCAR MEDINA GARCIA**, 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/OMG

- - - Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial Número: **14811** de fecha **22 de julio de 2024**, para que surta efecto de notificación a las partes. CONSTE.-----

- - - A las doce horas, del día **23 de julio de 2024** surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial número **14811** de fecha **22 de julio de 2024**. CONSTE.-----

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.

**PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA**
VERSIONES PÚBLICAS

**PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA**
VERSIONES PÚBLICAS