

Tijuana, Baja California, veintitrés de agosto del dos mil veinticuatro.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **879/2021**, relativo al juicio ordinario civil promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentados en fechas siete de julio y dos de septiembre del dos mil veintidós, compareció ante éste Juzgado [REDACTED] demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A).- *La declaración judicial en el sentido de que me he convertido en propietaria al haber operado en mi beneficio la usucapión (prescripción positiva), respecto de una porción de terreno de 260.39 metros cuadrados, denominada como [REDACTED], comprendidos dentro de una superficie mayor de 5,970.57 metros cuadrados, identificada como "área no apta para vivienda [REDACTED]", de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California, e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo partida [REDACTED], sección civil de fecha 09 de agosto de 1994, folio real [REDACTED].*

B).- *Como consecuencia de lo anterior la cancelación parcial de la inscripción que obra en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de la partida [REDACTED], sección civil de fecha 08 de agosto de 1994, memorias descriptivas, del inmueble identificado como "área no apta para vivienda [REDACTED]", Colonia [REDACTED], de esta ciudad de Tijuana, Baja California, inscrito bajo el folio real [REDACTED], a nombre de la hoy demandada.*

C).- *La inscripción de la sentencia definitiva ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad donde se haga constar en la partida correspondiente que la suscrita soy propietaria de la fracción de terreno de 260.39 metros cuadrados de superficie denominada [REDACTED], comprendida en el "área no apta para vivienda [REDACTED]", de la Colonia [REDACTED], de esta ciudad de Tijuana, Baja California.*

D).- *Para el caso de oposición a mis legítimas pretensiones por parte del demandado, el pago de los gastos y costas que origine el presente juicio.*

Manifestó como hechos los en él contenidos, que fundó en los preceptos que estimó aplicables para terminar formulando las peticiones de estilo.

2. Una vez que se admitió la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento a juicio a la parte reo, quién en el término de ley produjo su contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que hizo valer.

3. Se abrió el juicio a prueba, en el que las partes ofrecieron las de su intención, y las que fueron desahogadas en la audiencia respectiva, y finalmente se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se

pronuncia bajo 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 le impone la ley.

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. La codemandada física no compareció al proceso. Y la reo moral se apersonó por conducto del **Mtro.** [REDACTED], calidad que se le reconoció en mérito de la copia certificada del nombramiento que lo acredita como tal, lo que implica que cuenta con las facultades de representante y apoderado legal del [REDACTED]; en la inteligencia de que dicha documental tiene valor probatorio pleno para esos fines, de conformidad con los artículos **328** y **405** del Código de Procedimientos Civiles.

III. 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. Por ende, se ingresa al estudio de los escritos que fijaron la litis, a fin de ilustrar lo conducente.

IV. De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil para el

Estado, 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.- Por su parte los preceptos 1138 y 1139 fracción III en relación con los diversos artículos 814 a 817 del mismo Ordenamiento Legal, 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.

Dado que el texto actual del numeral 34 de la Ley General de Bienes del Estado cobró vigencia a partir del 8 de enero del 2011, es decir, en fecha posterior al hecho que motivo la causa generadora de la posesión de la accionante, debe invocarse el principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, dado que conforme a este, lo preceptuado en el artículo vigente no es aplicable al caso que nos ocupa, puesto que al día en que entró en posesión del inmueble, lo preceptuado en el artículo vigente no es aplicable al caso que nos ocupa, puesto que el hecho que dio origen a su posesión se rige por la ley vigente en este momento, ya que de lo contrario se le daría efecto retroactivo en perjuicio de uno de los contratantes, lo cual está prohibido por el artículo 14 Constitucional.

Por tal motivo, debe aplicarse en beneficio del gobernado lo que el numeral 34 del ordenamiento precitado, establecida antes de la entrada en vigor de la reforma aludida: "Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. **Tratándose de la prescripción de dichos bienes se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil**".

V. De lo expuesto en el considerando precedente, se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva de mala fe, son los

siguientes: **a)**. Que el actor acredite una posesión sobre el bien 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 propietario y por un término mínimo de diez años (veinte años de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley General de bienes del Estado).

VI. La demandante durante la tramitación del juicio, exhibió un certificado de inscripción expedido por el Sub-Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, y dos levantamientos topográfico, así como constancia expedida por la sub-directora de Catastro Municipal, en donde se hace constar que el inmueble que se pretende prescribir se encuentra inmerso dentro de un predio mayor -folio 99-.

De forma, que se acredita que el inmueble materia de la litis, se encuentra inscrito a nombre de la demandada GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, en la Oficina Registradora Local y que cuenta con la superficie, medidas y colindancias que se indican en el plano exhibido, dentro de un predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo partida [REDACTED], tomo de sección civil de fecha 08 de agosto de 1994, a nombre del [REDACTED], los que revisten eficacia probatoria plena de conformidad con los artículos 328, 329, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil.

VII. En su demanda, sobre el **primer elemento** que constituye la acción, referente a la causa generadora de la posesión, la parte actora manifestó lo siguiente: "*... Desde el día último día del mes de mayo del año 1999, entré en posesión de una porción de terreno de 260.39 metros cuadrados, identificada como [REDACTED] comprendida dentro de una superficie mayor de 5,970.57 metros cuadrados, identificada como área no apta para vivienda [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo partida [REDACTED] sección civil de fecha 08 de agosto de 1994, folio real [REDACTED]. (...) Cuando entré en posesión de la fracción de terreno mencionado en el hecho anterior inmediato, construí una casa de madera, estableciendo allí desde entonces la suscrito y mi familia nuestro hogar. Poco tiempo después empecé a ampliar la vivienda, pero ahora con materiales sólidos, tales como block, concreto, varilla,*

etc., de tal manera que sustituí la construcción de madera por la de los nuevos materiales. De hecho, todo el predio que poseo se encuentra perfectamente bardeado y delimitado como cerco. ...". Para acreditar su dicho, el accionante las siguientes pruebas:

La confesional a cargo de [REDACTED], misma que se desahogó vía oficio -folio-83.84- y a la cual no se le concede valor probatorio en los términos de los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles, en razón de que la absolvente contestó en sentido negativo las posiciones tenientes a demostrar la causa generadora de la posesión.

La testimonial, a cargo de los de nombre [REDACTED] y [REDACTED]; misma que fue desahogada en audiencia de fecha tres de mayo del dos mil veintidós, 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, y saber de la manera en que éste entró en posesión del mismo. 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: "... La posesión que he venido ejerciendo sobre el predio de 260.39 metros cuadrados, identificado como [REDACTED], ha sido en concepto de propietario, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida y de mala fe".

Para acreditarlo, ofreció las pruebas documentales públicas y consistentes en los instrumentos ya detallados, la testimonial de [REDACTED] y [REDACTED]; por lo que hace a su valoración, las documentales que son las mencionadas en el considerando IV y que ya fueron estudiadas.

La testimonial, a cargo de los de nombre de [REDACTED] y [REDACTED]; misma que fue desahogada en audiencia de fecha tres de mayo del dos mil veintidós, 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, el bien litigioso, y que lo posee la accionante con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública, de mala fe y por más de veinte años, y que obtuvo su posesión en la forma y términos que se indican en la demanda.

Aunado al cúmulo de documentos relativos a los pagos de los recibos de los servicios públicos inherentes al inmueble a usucapir, por los periodos que se indican en los mismos; este Tribunal considera demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada.

Así pues, se concluye que con ese material probatorio analizado, este Tribunal considera demostrado que la demandante ha 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], en a la inteligenciada que para acreditarlas ofreció como prueba la siguiente:

La declaración de parte, a cargo de la parte actora, por lo que examinadas que son las declaraciones que rindió en la audiencia de fecha tres de mayo del dos mil veintidós, se advierte que no le perjudican de modo alguno, al no haber admitido ninguno de los hechos en que el reo sustenta sus excepciones, y por ello -en base a la regla de valoración regulada por

el dispositivo 403 del ordenamiento legal acabado de invocar-, carece de valor probatorio.

Siendo que opuso las que denomino: **(I)** excepción de falta de acción y de derecho dada la actual características de imprescriptibilidad del predio; **(II)** excepción de ausencia de título eficaz y nulidad de causa generadora de la posesión; **(III)** excepciones inominadas y **(IV)**. excepción Non Mutatis Libelli.

Pasando al estudio de tales excepciones, las que al encontrarse relacionadas entre sí se analizan en su conjunto y son *infundadas*, en virtud de que -contrario a su sentir- la actora acreditó los elementos que constituyen su acción, al haber demostrado la causa generadora de la posesión que tiene sobre el bien litigioso, el cual posee con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública, de mala fe y por más de veinte años, lo que hizo con sus probanzas analizadas.

Aunado a lo anterior, respecto a la acción de prescripción positiva, se emitió jurisprudencia en el sentido de que *"Para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble, mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, (y en el caso a estudio el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado), que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada"*.

Además, según se advierte del numeral 797 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado, 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; por lo que tales deficiencias no constituyen un obstáculo para que prospere la acción de usucapión. Asimismo de la lectura del escrito de demanda se advierte que el accionante señaló que el último día del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve, *tomó posesión de propia autoridad, del inmueble objeto de la presente demanda, por lo que decidió realizar la construcción de una casa, bardeado el predio materia del presente juicio. ...”*..

Por lo que de autos, se advierte con meridiana claridad que el accionante si manifestó en las condiciones necesarias para prescribir (entre las que se encuentran las cualidades de la posesión para prescribir y en término necesario para ello, de conformidad con los artículos 1139 del Código Civil), máxime que se robusteció con la declaración de los testigos, cuya valoración ha quedado asentada con antelación, así mismo el hecho de la calidad de la causa generadora de la posesión, adolezca de algunas de las formalidades de ley, no es impedimento para prescribir un bien.

X. Así pues, como consecuencia del estudio que se hizo de la acción ejercitada, de las defensas opuestas y de las pruebas que han quedado descritas, se concluye que el actor dio cumplimiento a la exigencia que le impone el dispositivo 277 del Enjuiciamiento Civil, al probar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que los funda, y la parte reo no acreditó sus aseveraciones.- De tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la enjuiciada; que el demandante está en posesión del mismo desde hace más de veinte años, en concepto de propietaria, 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 parcial 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, la demandada [REDACTED] no lo hizo con los de sus excepciones y la tercera llamada a juicio confesó la demanda.

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva-, del predio identificado como fracción de terreno de 260.39 metros cuadrados denominada lote [REDACTED], comprendida dentro de una superficie mayor identificada como área no apta para vivienda [REDACTED], de la colonia [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLIGONO FISICO

LADO		DISTANCIA	RUMBO		COORDENADAS		
EST	PV				X	Y	COLINDANTES
1	2	S 31°19'49.28" E	16.54	2	3,593,028.0858	501,256.5739	área no apta para vivienda [REDACTED]
2	3	S 23°14'58.78" E	11.23	3	3,593,017.7635	501,261.0087	área no apta para vivienda [REDACTED]
3	4	N 63°30'43.73" W	5.09	4	3,593,020.0351	501,256.4500	Pasillo
4	5	N 30°44'28.43" W	1.12	5	3,593,020.9977	501,255.8776	Pasillo
5	6	S 59°15'31.57" W	6.20	6	3,593,017.5708	501,250.1155	Pasillo
6	7	N 33°48'16.59" W	10.15	7	3,593,026.0055	501,244.4680	Pasillo
7	8	N 32°00'59.06" W	11.92	8	3,593,036.1119	501,238.1488	Pasillo
8	1	N 58°09'44.75! E	11.57	1	3,593,042.2129	501,247.9743	Pasillo y Lote F-8

SUPERFICIE = 260.39 M2

TERCERO. Se decreta la cancelación parcial de la partidas inscrita bajo memorias descriptivas partida [REDACTED] de sección civil de fecha 08 de agosto de 1994, 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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentencia y firma electrónicamente C. Juez Primero 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 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.

VMVD/emok

En el número **14837** del Boletín Judicial de fecha **27 DE AGOSTO DEL 2024**, se publicó la resolución que antecede, conste. _____

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS