

**EXPEDIENTE NÚMERO 748/2022.**

**Tijuana, Baja California, a diecisiete de junio del año dos mil veinticuatro.**

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número **748/2022**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED], y

**RESULTANDO**

1. Por escritos presentados en fecha trece, treinta de mayo del año de dos mil veintidós, compareció ante este **Juzgado** [REDACTED] (quien durante la secuela procedimental cedió sus derechos en favor de [REDACTED] lo que se acordó de conformidad), demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED], por la prescripción adquisitiva, respecto al bien inmueble identificado como [REDACTED], el cual se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado como [REDACTED], y colindancias que indica, así como por las restantes prestaciones señaladas; manifestó como hechos los en él contenidos, 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 decretó el emplazamiento a juicio de la parte demandada, para que dentro el término de ley produjera su contestación a la demanda, quien no compareció al sumario en defensa de sus intereses, por lo que se le acusó la rebeldía que se hizo valer, se concedió el período de ofrecimiento de pruebas en el cual sólo la accionante ofreció las de su intención, que se admitieron y posteriormente se desahogaron en la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta 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 la parte demandante cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

II. 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 dispositivos 1138 y 1139 en relación con los preceptos 814, 815, 816 y 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.

III. 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** 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 buena o mala fe, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de diez años.

IV. La demandante durante la tramitación del juicio exhibió un **certificado de inscripción** expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio, un **plano** del bien materia del juicio y un

Dictamen Pericial expedido por el Ingeniero-Perito [REDACTED], visibles a fojas 5-10 Y 44 Y 45, respectivamente. Así pues, con los documentos antes detallados, ha quedado probado que el inmueble materia del presente juicio, está inscrito a nombre de la demandada [REDACTED], en la Oficina Registradora Local y que cuenta con la superficie, medidas y colindancias que se indican en el plano exhibido; máxime que la parte reo omitió objetar e impugnar expresamente su autenticidad o exactitud, revisten eficacia probatoria de conformidad con los artículos 328, 329, 330, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil.

V. 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 05 de enero del 2010, fecha en que la suscrita me introduje de **MALA FE** al predio antes mencionado, en virtud de que dicho bien inmueble se encontraba totalmente vacío, lleno de hierba, basura y vivoras... la causa generadora de la posesión que ejerce la articulante sobre el bien inmueble identificado... lo fue de MALA FE... toda vez que el inmueble en cuestión se encontraba **TOTALMENTE ABANDONADO**, convertido en basurero de gente que llegaba a tirar y quemar su basura en el mismo predio con el riesgo de provocar un incendio mayor en las viviendas contiguas... motivo por el cual ... procedí a ocuparlo, haciéndole mejoras en el mismo..."

Para acreditarlo, ofreció las pruebas **documentales públicas y privadas** consistentes en los instrumentos ya detallados en párrafos anteriores; la **confesional** a cargo de la demandada, así como la **testimonial**; por lo que hace a su valoración, las documentales mencionadas en el considerando IV, ya fueron estudiadas.

1. La prueba **confesional**, a cargo de la parte demandada [REDACTED], misma que se desahogó en audiencia de fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintitrés, en la que fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales, al tenor del pliego exhibido por la parte actora.

Por lo que dicha probanza, es de valor probatorio conforme al artículo 415 del Código Adjetivo Civil, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesada la demanda por parte de la reo,

al haberse abstenido e contestarla en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el numeral 267 del código en mención. Aunado a que dicha confesión, no se encuentra contradicha con probanza alguna que la desvirtuó.

2. La prueba **testimonial**, a cargo de las de nombre [REDACTED], la que fue desahogada en audiencia de fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintitrés, y 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 las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, al haber declarado que conocen a las partes, al bien litigioso, y saber de la manera en que se introdujo al mismo.

En apoyo de los argumentos en que se sustenta la presente se invocan la jurisprudencia y tesis siguientes:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Novena Época.

Tomo XXIX, Mayo de 2009.

Pág. 996.

Tesis de Jurisprudencia.

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ÉSTA SE EJERCIÓ EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PARA TRASLADAR EL DOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).** De conformidad con los artículos 1322, fracción I y 1323, fracciones III y IV, del Código Civil para el Estado de Sonora, para que opere la prescripción positiva se requiere demostrar la causa generadora de la posesión, y que ésta se ejerció en concepto de propietario; empero resulta inexacto que esa causa generadora exigida por la citada legislación, se refiera exclusivamente a un título apto para trasladar el dominio, tomando en cuenta que ese requisito, al que se aludía como "justo título" en el Código Civil Federal de 1884 fue suprimido en la legislación civil mexicana. Así el Código Civil para el Estado de Sonora, en su invocado artículo 1322, fracción I, sustituyó aquel requisito, por el de "concepto de propietario", que implica el ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título. No puede entenderse de otra manera, lo dispuesto por el mencionado artículo 1323, fracciones III y IV, que contempla la posesión de mala fe, como apta para prescribir, pues en ella puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Novena Época.

Tomo XXX, Julio de 2009.

Pág. 2023.

Tesis Aislada. XI.T.Aux.C.5 C.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE MALA FE. PARA QUE PROCEDA**

**ESTA ACCIÓN ES NECESARIO QUE EL POSEEDOR SE CONDUZCA COMO PROPIETARIO O DOMINADOR DEL BIEN, EJERCIENDO PODER PARA HACERLO SUYO, AUN CUANDO NO EXISTA CAUSA QUE LO LEGITIME** (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). La piedra angular de la figura de la prescripción adquisitiva se deduce de la fórmula "en concepto de dueño o propietario", contenida en los artículos 758 y 1068 del Código Civil para el Estado abrogado, de cuyo texto se colige que el legislador michoacano eliminó la exigencia del "justo título" como condición para prescribir; por tanto, se entiende por título -sin necesidad de que sea justo- el acto o fundamento que da origen a la posesión, el cual puede ser objetivamente válido para transferir el dominio, subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio, o basarse, incluso, en la mera creencia de que es válido posesionarse de un bien que no es propio, con el objeto de adquirir la propiedad sobre él. Acorde con ello, para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva de mala fe, es menester que el poseedor se conduzca ostensiblemente y de manera objetiva, como propietario o dominador del bien, ejerciendo un poder indiscutible para hacerlo suyo, aun cuando no exista causa que lo legitime.

Novena Época.

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: IV, Septiembre de 1996.

Tesis: II.1o.C.T.73 C.

Página: 763.

**USUCAPIÓN. LA CONFESIÓN FICTA DEL DEMANDADO SIN PRUEBA QUE LA CONTRADIGA, ES APTA PARA ESTIMAR PRESUNTIVAMENTE PROBADA LA POSESIÓN ADUCIDA POR EL ACTOR.** Si bien es verdad que para demostrar la posesión de los inmuebles la prueba idónea para acreditarla es la testimonial, también lo es, que cuando el demandado no contesta el recurso entablado en su contra, declarado confeso de los hechos básicos de la demanda, debe estimarse, que esa confesión ficta constituye sólo una presunción de los hechos manifestados por el actor en su libelo inicial, la cual admite prueba en contrario y de no existir, deben estimarse presuntivamente probados los hechos pretendidos.

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

**VI.** Ahora bien, por lo que respecta al **segundo elemento**, la demandante manifestó que: "... toda vez que el inmueble en cuestión se encontraba totalmente abandonado, convertido en basurero de gente que llegaba a quemar y tirar su basura en el mismo predio, con el riesgo de provocar un incendio mayor en las viviendas contiguas, motivo por el cual en fecha 05 de enero de 2010, procedí a ocuparlo, haciéndole mejoras en el mismo, tales como limpiarlo de basura y hierba, emparejarlo, cercarlo, construí una casa de madera y material ... la suscrita me encuentro en posesión del referido predio en forma **PUBLICA... PACIFICA... CONTINUA... EN CONCEPTO DE DUEÑA... DE MALA FE**, toda vez que el inmueble en cuestión se encontraba **TOTALMENTE ABANDONADO...**"

Para acreditar su dicho, la accionante ofreció la **testimonial** a cargo de los de nombre de [REDACTED]; misma que fue desahogada en audiencia de fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintitrés, la que alcanza valor probatorio de acuerdo al numeral 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, al haber declarado que conocen a las partes del presente juicio, al 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 diez años**, y que obtuvo su posesión en la forma y términos que se indican en la demanda. Sirva de sustento a lo antes señalado, la siguiente ejecutoria:

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 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.**

**VII.** De tal forma, que ha quedado 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 la demandante está en posesión del mismo desde hace más de diez 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 dueña 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 total de la partida bajo la cual está inscrito el inmueble litigioso, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva.

Así mismo, por escrito con número de registro [REDACTED], presentado el día seis de febrero del año dos mil veinticuatro, se tiene a la parte actora cediendo los derecho totales que le corresponden en el presente juicio a favor de [REDACTED], dicho curso fue ratificado ante esta parencia Judicial el día diecinueve de marzo del año dos mil veinticuatro, el cual se acuerdo de conformidad.

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 en rebeldía de la parte demandada que no compareció a juicio.

**SEGUNDO.** Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva de mala fe- del predio identificado como [REDACTED], el cual se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado como [REDACTED], y las siguientes medidas y colindancias (según el plano exhibido):

#### CUADRO DE CONTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO

LADO		RUMBO	DISTAN	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
2	3	N 59°28'30.5034" E	8.13	2	3,594,034.9844	[REDACTED]
3	10	S 31°38'21.5695" E	19.77	3	3,594,039.1138	[REDACTED]
10	11	S 58°38'59.9004" W	8.18	10	3,594,022.2796	[REDACTED]
11	2	N 31°28'51.1699" W	19.89	11	3,594,018.0219	[REDACTED]
				2	3,594,034.9844	[REDACTED]

**TERCERO.** Se decreta la **cancelación parcial**, de la inscripción bajo los datos: [REDACTED]

**QUINTO.** Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que transcurra el término señalado en el último punto resolutivo, 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 **TÍTULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así definitivamente juzgando lo sentencio y firma electrónicamente **C. JUEZ OCTAVO CIVIL , LIC. PEDRO GALAF HERNANDEZ GARCIA**, ante su Secretario de Acuerdos **LIC. FERNANDO ENRIQUE MEDINA MARTINEZ**, 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.

RUEZGA