

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTICINCO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.**

**V I S T O S**, los autos para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** dentro del expediente número **1433/2022**, relativo al juicio ORDINARIO CIVIL promovido por [REDACTED], y;

**R E S U L T A N D O:**

1. Por escrito presentado en fecha siete de febrero del año dos mil veintitrés, comparecieron [REDACTED] demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED], ejercitando la acción de prescripción positiva respecto del [REDACTED], con las medidas y colindancias que indica, así como demás prestaciones. Manifestó como hechos los contenidos en su escrito inicial, que fundo en los preceptos que estimó aplicables, para terminar, formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se decretó el emplazamiento a los codemandados [REDACTED], para que en el plazo de ley produjeran su contestación, diligencias que fueron cumplimentadas en los términos del razonamiento actuariales de fechas diecinueve de enero de dos mil veintitrés, para que dentro el término de ley produjeran su contestación a la demanda, quien no comparecieron al presente en defensa de sus intereses, por lo que se les acusó la rebeldía solicitada por el actor concediéndose a los contendientes el período de ofrecimiento de pruebas en el cual sólo el accionante ofrecieron las de su intención, que se admitieron y posteriormente se desahogaron en la audiencia de pruebas y alegatos.

3. Se abrió el juicio a prueba, en el que solo la parte actora ofreció las de su intención, las que fueron desahogadas en la audiencia de ley de fecha seis de mayo del dos mil veinticuatro, y finalmente 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 el 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 cinco años cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe. De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, 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 de buena 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 buena fe, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de cinco 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 y un acta de levantamiento del bien materia del presente juicio; así pues, con los documentos detallados en este párrafo, ha quedado probado que el inmueble materia del presente juicio se encuentra inmerso en un predio mayor 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, los que 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:

*"...HECHOS I.- la suscrita bajo protesta de decir verdad, manifestó que desde hace más de 10 años, exactamente el día 08 julio del año 2010 (08 julio 2010) adquirí la posesión material y física de buena fe y en calidad de propietario, mediante un contrato privado de compraventa, con la [REDACTED], siendo la causa generadora de mi posesión, del lote de terreno identificado [REDACTED] [REDACTED], mismo predio que se encuentra en la [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana B.C. mismo predio que cuenta con una superficie real de [REDACTED]..."*

Para acreditar su dicho, la parte actora ofreció las siguientes probanzas:

**1.DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en un Contrato de Compraventa celebrado en fecha ocho de julio de dos mil diez, entre [REDACTED] en calidad de vendedora y [REDACTED] en calidad de comprador, respecto del bien inmueble objeto del presente juicio.

**La confesional**, a cargo de la demandada [REDACTED] [REDACTED], misma que se desahogó en audiencia de fecha diez de junio de dos mil veinticuatro, y en la que fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales, al tenor del pliego exhibido

en autos. Por lo que dicha probanza, es de valor probatorio conforme al artículo 415 y 418 del Código Adjetivo Civil, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesada la demanda por parte de el reo, al haberse abstenido de contestarla en el término que para ello se le concedió. Aunado a que dicha confesión, no se encuentra contradicha con probanza alguna que la desvirtúe.

Así las cosas, se concluye que el 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 actora manifestó que:

"...HECHOS 4.- En tal virtud, al entrar en calidad de propietaria mediante el contrato de compraventa con la [REDACTED] siendo así la causa generadora de mi posesión del inmueble objeto del presente juicio, en fecha 08 de julio del 2010, y hasta la presente fecha, ninguna persona o autoridad me han requerido con mejor derecho la propiedad multicitada, por lo que he vivido de forma continua e ininterrumpida en concepto de propietaria en dicho inmueble, tan es cierta la situación que en el inmueble construí mi casa y forme mi hogar, en el que habito con mi familia desde el día en que entre a poseerlo, siendo que hasta el día hoy lo sigo habitando..."

"...5.- La Posesión que ostento, ha sido en concepto de propietario en forma pacífica, pública, continua y de buena fe, sobre el citado Lote de terreno desde el día 08 de julio 2010, toda vez que con mi esfuerzo, trabajo y además con el fin de contar con un patrimonio familiar y sobre todo con un hogar para mis hijos, he construido y ejecutado mejoras materiales al mismo, con mis recursos propios, como lo es la construcción de mi casa...Así mismo, el suscrito contrate los servicios públicos que consisten en el servicio de luz, por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el agua, con la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT). Lo anterior, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones que conllevan tener el inmueble de mi propiedad, por lo que parte del motivo de la adquisición y regularización que en la presente demanda ostento, es el cumplimiento total ante el Estado de las demás obligaciones, entre otras como el registro y los pagos de sus derechos..."

"...6.- En concepto de propietario. - Mi posesión reúne las características requeridas por la Ley, de tal manera que siendo prueba cierta, el conducirme como propietaria, toda vez que he ejecutado infinidad de actos de dominio, pagos de diversos servicios públicos y modificaciones y construcciones a fin de preservarla en buenas condiciones y mejorarla..."

"...7.- Es pacífica.- Desde el momento de entrar en posesión del inmueble objeto del presente juicio y durante el transcurso en el que la suscrita y su familia han vivido en ella, nadie con mejor derecho me ha requerido la propiedad, por lo que he vivido de forma pacífica en ella, haciendo hincapié que la suscrita no adquirió la posesión ejerciendo violencia alguna, asimismo, manifiesto que no he tenido problemas con los vecinos colindantes o colonos de la zona en relación con el inmueble ni por ningún otro tema..."

"...8.-Es continua. - Porque desde el momento en que entre a poseer, ninguna persona o autoridad me ha interrumpido o privado de mi posesión, es decir he vivido día a día, mes tras mes y año con año, desde la fecha 08 de julio del 2010..."

"...9.- Es pública. - Porque durante el tiempo en el que he vivido en el inmueble, me he conducido en concepto de propietaria a la vista de todos los vecinos, amigos, familiares, conocidos y autoridades, toda vez que he realizado reuniones familiares, celebrado el cumpleaños de mi familia, he invitado a mis vecinos, amigos y conocidos a mi hogar y he pagado los servicios públicos ante las autoridades correspondientes..."

"...10.- Es de buena fe .-Si bien es cierto la necesidad de contar con un patrimonio para mí y para mi familia, ingreso al predio, mediante un contrato privado de compraventa celebrado con la [REDACTED], dando la causa generadora de mi posesión, así mismo preguntando a los vecinos si conocen algún dueño diferente del que se encuentra en el registro público de la propiedad y del comercio, al recibir negativa de los vecinos lo convertí en una vivienda digna y decorosa para mi y para mi familia, y es el origen de mi posesión..."

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 a cargo de [REDACTED]; por lo que hace a su valoración, las documentales mencionadas en los considerandos IV y V, así como las confesionales, ya fueron estudiadas.

**La testimonial**, a cargo de los de nombre [REDACTED], la que fue desahogada en audiencia de fecha diez de junio 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 al actor, el bien litigioso, 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 buena fe y por más de cinco años, y que obtuvo su posesión en la forma y términos que se indican en la demanda. Probanza a la que se le otorga valor demostrativo con apoyo en los preceptos 413 y 418 del Código de Procedimientos Civiles. Sirva además 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.

Tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 1136 del Código Civil, ya que la parte actora completa el término necesario para su prescripción, con el tiempo que poseyó la persona que le transmitió la cosa.

Así pues, se concluye que, con ese material probatorio analizado, este Tribunal considera demostrado que el 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.** Al estar probado que el inmueble materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del demandado; que las accionantes están en posesión del mismo desde hace más de diez años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de **buena fe**; por lo tanto, es de resolverse que se han convertido en dueños 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 cancelarse de manera parcial la inscripción que actualmente existe a nombre del demandado ante la autoridad registral de esta ciudad, e inscribirse en su lugar el presente fallo para que le sirva de título de propiedad del 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 en rebeldía de la demandada que no compareció a juicio.

**Segundo.** Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva de buena fe- del [REDACTED] y las siguientes medidas y colindancias (según el plano exhibido):

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	COLINDANTES
				1	3,594,246.956 1	502,555.9024	
1	2	N 78°56'56.24" E	17.23	2	3,594,250.856 0	502,572.8115	[REDACTED]
2	3	S 05°42'47.08" E	9.45	3	3,594,240.856 0	502,573.7521	[REDACTED]
3	4	S 78°29'26.50" W	15.92	4	3,594,237.679 2	502,558.1507	[REDACTED]
4	1	N 13°37'25.01" W	9.55	1	3,594,246.956 1	502,555.9024	[REDACTED]
<b>SUPERFICIE =</b>					[REDACTED]		

**Tercero.** Se decreta la **cancelación parcial** inscrito bajo: [REDACTED] DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN TIJUANA. [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 por medio de edictos, por dos veces de tres en tres días en uno de los periódicos locales de mayor circulación de la localidad que elija la interesada, en el entendido que deberá ejecutarse una vez que transcurran los tres meses de ley.

**SEXTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.** Así lo acordó y firma electrónicamente el **C. JUEZ OCTAVO CIVIL, LIC. PEDRO GALAF HERNANDEZ GARCIA**, ante su **Secretaria de Acuerdos LIC. KARLA LIZETH PANTOJA RIVERA**, 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.[CAAH](#)

En el número 14768 del Boletín Judicial de fecha 22 de mayo de 2024, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En 23 de mayo de 2024 a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número 14768 del Boletín Judicial de fecha 22 de mayo de 2024. CONSTE.