

Tijuana, Baja California, a veinticinco de julio del año dos mil veinticuatro.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número **810/2022**, relativo al juicio **ordinario civil**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y

RESULTANDO

1. Por escrito presentado en fecha [REDACTED], compareció en este Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED], la prescripción adquisitiva del **Lote [REDACTED], de la Manzana [REDACTED], en la Colonia [REDACTED], en esta Ciudad de Tijuana, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, mismo que se encuentra dentro de un [REDACTED] identificado como Lote [REDACTED], [REDACTED], Manzana: Colonia: en la [REDACTED], en esta Ciudad de Tijuana, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con un Folio Real [REDACTED]**, con las medidas y colindancias que indica, así como por las restantes prestaciones señaladas, manifestando como hechos los en él contenidos, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables para terminar formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento a juicio a la parte demandada para que en el término de ley produjeran su contestación, no habiendo comparecido en defensa de sus intereses, por lo que se les acusó la rebeldía que se hizo valer, se concedió el periodo de ofrecimiento de pruebas en el cual sólo el actor ofreció las de su intención, que se admitieron y después se desahogaron en la audiencia de conciliación, 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 de las actuaciones para determinar si el demandante cumple con esa carga procesal.

II. Conforme al numeral 1143 del Código Civil, el que hubiere poseído 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, 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 diversos preceptos 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 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 propietario y por un tiempo mínimo de cinco años.

IV. El demandante durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio, y un plano del bien materia del juicio. asimismo, la enjuiciante allegó la constancia o dictamen pericial elaborado por la [REDACTED]. En tal razón, de la adminiculación de dichos instrumentos referentes a la constancia que contiene una opinión técnica elaborada por un perito, plano y certificado

de inscripción, se tiene por acreditado que el inmueble materia de la litis, se encuentra inmerso dentro del [REDACTED] que ampara el aludido certificado de inscripción. Así pues, con los documentos detallados en este párrafo, ha quedado probado que el inmueble materia del presente juicio, está inscrito a nombre de la demandada 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: "... que el suscrito soy legítimo poseionario físico, material y directo y a título de dueño. respecto de una fracción de terreno ... mi causa generadora de mi posesión la constituye, el haber celebrado el día [REDACTED], un [REDACTED] con el co-demandado el [REDACTED] como vendedor y por otra parte el suscrito... como comprador, el precio total pactado fue por la cantidad de [REDACTED] USD (SON: [REDACTED] [REDACTED]) los cuales fueron cubiertos en su totalidad en una sola exhibición el día [REDACTED], mismo día en que mi causante directo de posesión, me transfiere la posesión física, material y jurídica del inmueble que se prescribe ...".

Para acreditar su dicho, la accionante, ofreció los siguientes medios de convicción:

1. **La prueba confesional**, a cargo de los demandados [REDACTED] [REDACTED], misma que se desahogó en audiencia de fecha [REDACTED], en la que fueron declarados confesos 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 los reos, al haberse abstenido de contestarla en el término que para ello se les 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 desvirtué.

2. La **prueba testimonial**, a cargo de los de nombre [REDACTED], la que fue desahogada en audiencia de fecha [REDACTED], 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 los 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 adquirió el mismo.

El accionante invoco 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, el demandante manifestó que: "... desde el [REDACTED], fecha de [REDACTED], el suscrito promoverte, detento ininterrumpidamente y tengo la posesión física, material y directa y a título de dueño del inmueble materia de la presente demanda, ya que hasta la fecha he venido ejerciendo actos plenos de dominio sin limitación alguna, y sin haber sido molestado, asimismo, dicha posesión ha sido de forma ininterrumpida, ya que nunca he dejado de poseer el mismo, así como en forma **PACIFICA ... PUBLICA ... DE BUENA FE ... CONTINUA ... EN CONCEPTO DE PROPIETARIO ...**".

Para acreditarlo, ofreció las pruebas documentales públicas y privadas consistentes en los instrumentos ya detallados; la confesional a cargo de los demandados, y la testimonial; por lo que hace a su valoración, las documentales que son las mencionadas en los considerandos IV y V, ya fueron estudiadas.

1. La **confesional**, a cargo de los demandados [REDACTED], misma que se desahogó en audiencia de fecha [REDACTED], en la que fueron declarados confesos de las posiciones calificadas de legales, al tenor del pliego; lo que es de valor probatorio conforme al dispositivo 415 del Código Adjetivo Civil; al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesada la demanda de su parte, al haberse abstenido de contestarla en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el precepto 267 del Código en cita.

3. La **testimonial**, a cargo de los de nombre de [REDACTED]; misma que fue desahogada en audiencia de fecha [REDACTED], la que alcanza 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 las partes del presente juicio, al bien litigioso y su superficie, 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. 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 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. 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 el demandante está en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena 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 total 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 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 propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- del **Lote [REDACTED], de la Manzana [REDACTED], en la Colonia [REDACTED], en esta Ciudad de Tijuana, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, mismo que se encuentra dentro de un [REDACTED] identificado como Lote [REDACTED], [REDACTED], Manzana: Colonia: en la [REDACTED], en esta Ciudad de Tijuana, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con un Folio Real [REDACTED], inmueble a prescribir que cuenta con las siguientes medidas y colindancias (según plano exhibido)**

LADO		RUMBO	DISTAN CIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	COLINDANTES
1	2	N 16°38'53.13" E	13.53	2	3,597,225.801 0	491,094.2688	CAMINO VECINAL
2	3	S 77°23'03.68" E	25.18	3	3,597,220.300 5	491,118.8451	LOTE 1-E
3	4	S 02°17'50.40" W	13.86	4	3,597,206.451 2	491,118.2895	LIMITE DE PROPIEDAD
4	5	N 50°00'40.97" W	3.51	5	3,597,208.707 3	491,115.5957	LOTE 005 (C.F.E.)
5	6	N 69°38'24.42" W	3.06	6	3,597,209.771 8	491,112.7312	LOTE 005 (C.F.E.)
6	7	N 74°25'29.07" W	3.03	7	3,597,210.586 5	491,109.8084	LOTE 005 (C.F.E.)
7	8	S 75°21'31.97" W	3.07	8	3,597,209.810 1	491,106.8365	LOTE 005 (C.F.E.)
8	1	N 79°33'43.68" W	16.72	1	3,597,212.839 3	491,090.3929	LOTE 005 (C.F.E.)
SUPERFICIE=					[REDACTED] M 2		

TERCERO. Se decreta la cancelación Parcial, de la inscripción bajo los datos: Contrato de compraventa partida [REDACTED] de sección civil de fecha [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 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

En el número 14816 del Boletín Judicial de fecha 29-JUL-2024 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En 30-JUL-2024 a las doce horas, surtió sus efecto la notificación anterior, publicada por el número 14816 del Boletín Judicial de fecha 29-JUL-2024. CONSTE