

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A SEIS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

VISTOS, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **1822/2023**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], y;

RESULTANDO

1. Por escrito presentado en fecha [REDACTED] [REDACTED], compareció ante este Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED] [REDACTED], la prescripción adquisitiva, respecto al bien inmueble identificado como **Lote de terreno número [REDACTED], de la Manzana [REDACTED], de la [REDACTED], Baja California, el cual cuenta con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados**, mismo que se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado como [REDACTED], **sin especificar superficie, bajo la partida número [REDACTED], Tomo [REDACTED] de Sección Sentencias de fecha [REDACTED], con Folio Real [REDACTED] y Clave Catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]**, con las medidas 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 si bien se le tuvo produciendo por medio de su representante legal contestación a la misma, lo hizo de manera extemporánea, por lo que mediante proveído de [REDACTED] [REDACTED], se le acusó rebelde para los efectos de ley, se concedió el período de ofrecimiento de pruebas en el cual sólo la actora ofreció las de su intención, mismas 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 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 propietarios y por un tiempo mínimo de cinco años.

IV. La parte demandante durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio, un certificado de catastro y un levantamiento topográfico del bien inmueble materia de la litis, que no fueron objetados por la demandada en cuanto a su autenticidad o contenido, razón por la cual son del valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328, 404, 405 del Enjuiciamiento Civil. Así, con esos instrumentos ha quedado probado -por un lado- que el lote materia del juicio, se encuentra dentro del predio mayor que se refiere en el certificado de inscripción, y que el bien a usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el ocurso inicial.

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: "1.- El [REDACTED] de [REDACTED], en esta Ciudad de Tijuana, Baja California, el señor [REDACTED], celebró en su calidad de cedente un contrato de cesiones de derechos posesorios con el suscrito [REDACTED] en mi calidad de cesionario respecto a una fracción del terreno identificada como lote de terreno número [REDACTED], de la manzana [REDACTED], de la [REDACTED], de esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de real de [REDACTED].74 metros cuadrados, el cual tiene la siguientes medias y colindancias: Al Suroeste: [REDACTED] metros con lote [REDACTED]; Al Sureste: [REDACTED] metros con [REDACTED]; Al Suroeste: [REDACTED] metros con [REDACTED]; Al Sureste: [REDACTED] metros con [REDACTED]; Al Noreste: [REDACTED] metros con [REDACTED]; Al Suroeste: [REDACTED] metros [REDACTED]; Al Suroeste; [REDACTED] metros [REDACTED]. El Referido lote se encuentra ubicado, enclavado o dentro de un predio mayor, denominado

██████████, de esta Ciudad, de Tijuana, Baja California, a nombre de ██████████. Cabe precisar que el lote materia del presente juicio tributa bajo clave catastral █-█-█ y la cual cuenta con una superficie catastral de █ metros cuadrados, pero es necesario indicar que en dicho contrato quedó descrito que el predio que me transmitió mi causante solo es por la superficie de █.█ metros cuadrados y que dicho lote lo adquirió de mala fe en virtud de que entró a poseer con ánimo de propietario sin título alguno en términos del artículo 797 del Código Civil del Estado.

Dicha fracción de terreno que demando su prescripción, en ██████████) de ██████████) en la cual mi causante me entregó la posesión material y jurídica del referido predio, contrato en el cual las partes pactamos como precio de la operación de compraventa la cantidad de ██████████ (██████████), suma de dinero que ha sido debidamente pagada en su totalidad por el suscrito al cedente..."

Para acreditarlo, exhibió el Contrato de Cesión de Derechos de fecha ██████████, obrante a folios ██████████, del que se aprecia que en esa fecha el accionante adquirió el inmueble materia del juicio, mismo que no fue objetado de modo alguno por la pasiva procesal, y que es de valor probatorio en términos de los artículos 329, 330 y 418 del Código de Procedimientos Civiles. Lo que además se robustece de lo obtenido de las siguiente probanzas:

1. La testimonial, a cargo de los de nombre; ██████████ ██████████, misma que fue desahogada en audiencia de fecha ██████████, 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 la parte actora 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 propietario, 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.

Así las cosas, se concluye que la parte 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: "**6.-** Es decir, desde el [REDACTED] [REDACTED]), el suscrito entre en posesión de la fracción de terreno materia del presente juicio, con "animus domini" en forma pacífica, continua y pública y de mala fe, ejerciendo actos de dueño, ya que al cercarlo, delimitarlo e incorporarlo al resto de mi propiedad, ya se ha utilizado como vivienda y para actividades de mi propio negocio, actos que denotan que me he hecho cargo y conducido como exclusivo dominador de la citada fracción de terrenos materia del presente juicio, lo cual le consta a varias personas dignas de fe de que poseo en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de **MALA FE**, por lo cual atendiendo al tiempo que he poseído el mismo tengo justa razón para demandar la prescripción positiva de la fracción de terreno y no obstante que tengo derecho a esta, carezco de justo título que la acredite en los términos del Código Civil para el Estado de Baja California, es por eso que acudo ante su Señoría a promover la presente instancia...".

Para acreditar su dicho, la accionante ofreció la prueba testimonial a cargo de los de nombre de [REDACTED] [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 la actora del presente juicio, al 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 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 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 moral demandada; que el demandante está en posesión del mismo desde hace más de diez años, en concepto de propietario, 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.

TERCERO. Se decreta la **cancelación parcial**, de la inscripción bajo los datos: Diligencias de Jurisdicción Voluntaria (Tijuana) Inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED] de Sección Sentencias 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.

QUINTO. 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.

En el número **14824** del Boletín Judicial de fecha **08 de agosto de 2024**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En **09 de agosto de 2024** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **14824** del Boletín Judicial de fecha **08 de agosto de 2024**. CONSTE. Daniel