

Tijuana, Baja California, cuatro de octubre de dos mil veinticuatro.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número **1629/2023**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**, y

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado en fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés, compareció en este Juzgado [REDACTED], demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED] y **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**, para purgar los vicios del acto jurídico, mediante el cual adquirió el bien materia del juicio, por la prescripción positiva del lote [REDACTED], de esta ciudad, con una superficie de 370.86 metros cuadrados, que cuenta con la superficie, medidas y colindancias que indica, así como por la inscripción respectiva; manifestó como hechos los en él contenidos, y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, así como el emplazamiento a juicio a la parte demandada por **edictos** para que en el término de ley produjera su contestación, no habiendo comparecido en defensa de sus intereses, por lo que se le 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:

C O N S I D E R A N D O S

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 la demandante cumple con esa carga procesal.

II. De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil, 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 propietaria 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 propietaria, 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. La actora exhibió con su ocurso inicial un **certificado de inscripción** expedido por el Sub-Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de este lugar, así como un plano o **levantamiento topográfico** del inmueble litigioso, que no fueron objetados por el demandado ni se encuentran contradichos con pruebas diversas, razón por la cual son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 404, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil. Así, con esos instrumentos ha quedado probado -por un lado- que el lote de terreno materia de este juicio, se encuentra inscrito a nombre del reo en la oficina registradora local, y -por el otro- que el bien a usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el escrito inicial.

IV. En su demanda, la accionante afirma que la causa generadora de la posesión que tiene sobre el bien materia del juicio, consiste en que lo adquirió el día **diez de febrero de dos mil diecisiete**, mediante contrato verbal de cesión de derechos que celebró con la Sucesión a Bienes de [REDACTED], que le pagó en su totalidad, y que desde esa fecha lo posee por más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe.

V. La demandante ofreció las pruebas documentales pública y privada consistentes tanto en los instrumentos que han quedado detallados como en el presente libelo; la confesional a cargo de los enjuiciados; y la testimonial a cargo de [REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: Las documentales mencionadas en el considerando III ya fueron estudiadas y las descritas en este son de eficacia demostrativa plena de acuerdo a la ley

de la materia. **La confesional** a cargo de los enjuiciados se desahogó en la audiencia de ley, en la que se le declaró confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales del pliego que las contiene, por lo que es de valor probatorio conforme al precepto 415 del Código Adjetivo Civil, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesada el demanda por parte del reo, al haberse abstenido de contestarla en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 267 del código en mención. **La testimonial** también es de valor probatorio pleno de conformidad con el 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, ya que declararon por separado que conocen a la actora y al inmueble materia del juicio, que la misma lo posee con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y por más de cinco años, y que obtuvo la posesión en la forma y términos que se indican en la demanda.

VI. De tal manera que estando probado que el lote materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad a nombre de la demandada; que la actora se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueña del terreno de que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva misma que lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia debe 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 bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva. En apoyo de los argumentos en que se sustenta la presente, se invocan las tesis de jurisprudencias y por contradicción, así como la tesis aislada que a continuación se reproducen:

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Registro digital: 199538 Jurisprudencia Materias(s): Civil Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: Tomo V, Enero de 1997 Tesis: XX. J/40 Página: 333

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder

pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

1a./J. 93/2006

Contradicción de tesis 76/2006-PS.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. Tesis de Jurisprudencia.

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.

II.1o.C.T.73 C

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo IV, Septiembre de 1996. Pág. 763. Tesis Aislada.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1130, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79-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 hechos constitutivos de su acción, en rebeldía del demandado quien no compareció al mismo.

SEGUNDO. Este proceso para purgar los vicios mediante el cual adquirió el inmueble litigioso, por lo tanto, se declara que [REDACTED] se convirtió en propietario-por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- del lote número [REDACTED], de esta ciudad, con una superficie de 370.85 metros cuadrados, misma que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO								
LADO	RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT.	ANG.INT.	Y	X	COLINDANTE
12-13	S 23°21'43.05" W	15.335	203°21'43.05"	12	113°15'15.93"	3,598,546.3013	494,730.7044	LOTE 150
13-14	S 31°33'14.89" W	2.335	211°33'14.89"	13	171°48'28.16"	3,598,532.2233	494,724.6234	LOTE 150
14-15	N 58°26'44.56" W	22.805	301°33'15.44"	14	89°59'59.45"	3,598,530.2334	494,723.4014	LOTE 144
15-16	N 61°12'32.89" W	12.217	298°47'27.11"	15	182°45'48.33"	3,598,542.1673	494,703.9684	LOTE 144
16-17	N 24°59'37.77" E	1.501	24°59'37.77"	16	93°47'49.34"	3,598,548.0513	494,693.2614	C. CAÑON K
17-18	S 59°43'16.30" E	12.538	120°16'43.70"	17	84°42'54.08"	3,598,549.4113	494,693.8954	LOTE 149
18-19	N 37°55'22.67" E	13.091	37°55'22.67"	18	262°21'21.02"	3,598,543.0893	494,704.7234	LOTE 149
19-20	S 82°17'14.90" E	7.451	97°42'46.10"	19	120°12'37.58"	3,598,553.4163	494,712.7694	LOTE-146-
20-21	S 62°21'22.65" E	10.667	117°38'37.35"	20	160°4'7.74"	3,598,552.4163	494,720.1534	LOTE 146
21-12	S 43°23'01.02" E	1.604	136°36'58.98"	21	161°1'38.37"	3,598,547.4673	494,729.6024	LOTE 146

SUPERFICIE = 370.86 m2

TERCERO. Se decreta la cancelación total de la partida inscrita bajo juicio de prescripción positiva partida [REDACTED] de sección civil de fecha 26 de diciembre de 2016, folio real [REDACTED], relativa al bien litigioso.

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que transcurra el término a que se refiere el resolutivo siguiente, 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.

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 a elección de la interesada, en el entendido que debe ejecutarse hasta en tanto transcurran los tres meses de ley.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S Í, definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **Juez Primero Civil, licenciando 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 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12 y 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. /KM

En el número **14865** del Boletín Judicial de fecha **08 DE OCTUBRE DEL 2024**, se publicó la resolución que antecede, conste. _____