

■■■■■, BAJA CALIFORNIA, A DIECIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

**V I S T O S**, para dictar **Sentencia Definitiva**, a los presentes autos del expediente número ■■■■■, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ■■■■■ en contra de ■■■■■ y ■■■■■, y;

## RESULTANDO

Que por escrito interpuesto ante Oficialía de Partes Común el día diez de abril de dos mil veintitrés, el cual fue turnado a este H. Juzgado, compareció ■■■■■ por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a ■■■■■ y ■■■■■, por las siguientes prestaciones:

- A) La propiedad por prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como Lote de Terreno ■■■■, de la Manzana ■■■■, ubicado en Calle ■■■■ Núm. ■■■■, en la Colonia ■■■■■ (■■■■■) de esta ciudad, con una superficie de 160.00 metros cuadrados. El precio antes mencionado forma parte de un predio mayor identificado como ■■■■■, en la Colonia ■■■■■, con una superficie total de 41-04-25 hectáreas.
- B) Se ordene Se ordene al **C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO** de esta Municipalidad, que efectuó la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la Partida ■■■■, de la ■■■■■, de fecha ■■■■■, inscrita a nombre de ■■■■■ Y ■■■■■, exclusivamente en lo que respecta al inmueble del que se reclama prescripción.
- C) Se ordene que la sentencia definitiva que se dicte, declarando la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** a mi favor, del lote de terreno materia de este Juicio se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de ■■■■, Baja California, para que ME sirva de **TITULO DE PROPIEDAD**.
- D) La acción de prescripción que hoy inicio, es para purgar los vicios que adolece la posesión que ostento de MALA FE desde el día ocho de mes de mayo del año dos mil nueve.

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho

que estimó aplicables y acompañó los documentos base de su acción.

Admitida la demanda en la forma y vía propuesta mediante proveído de fecha diecisiete de julio de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar a los demandados [REDACTED] y [REDACTED], y sin haber producido su contestación a la demanda iniciada en su contra dentro del término para ello concedido, a petición de la parte actora, se les tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrieron, ordenándose que las subsecuentes notificaciones les surtieran efectos por medio de Boletín Judicial, teniéndoseles por presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les atribuyeron en el escrito de demanda que dejaron de contestar; y abierto que fue el juicio a prueba, la parte actora aportó las probanzas que consideró benéficas a sus intereses, las que admitidas y preparadas se desahogaron en la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos celebrada en fecha veintidós de febrero y once de julio de dos mil veinticuatro, y una vez concluidas las fases probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia;

## CONSIDERANDO

Que de acuerdo con lo previsto por los artículos **81** y **277** del Código Procesal Civil del Estado, *“Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada [REDACTED] de ellos. La actora debe acreditar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones.”*

El accionante manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que en fecha ocho de mayo de dos mil nueve

ingresó por voluntad propia al inmueble identificado como Lote ■, Manzana ■, ubicado en la Calle ■, número ■, Colonia ■ (también conocida como Colonia ■) de esta ciudad, con una superficie de 160.00 (ciento sesenta) metros cuadrados, el cual forma parte de un predio mayor identificado como ■, con una superficie de 41-04-25 hectáreas.

Que en misma fecha ocho de mayo de dos mil nueve el actor decidió limpiar y ocupar el inmueble antes descrito, ante la presencia de diversas personas, y desde tal día a la actualidad ha venido poseyéndolo en concepto de propietario, de mala fe, de forma pública, pacífica y continua.

Que el inmueble a usucapir se encuentra inscrito a nombre de ■ y ■, bajo partida ■, ■, de fecha ■, ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

**Por lo anterior, el suscrito Juzgador es competente** para conocer este litigio en observancia al artículo 157, fracción III, del Código Adjetivo Civil, toda vez que se promueve una acción real sobre un bien inmueble, cuyo domicilio se localiza dentro de esta jurisdicción.

Por lo que hace a la vía **ordinaria civil**, ésta resulta procedente toda vez que la acción de usucapión no forma parte de las listadas por el numeral 424 del Enjuiciamiento Civil, en atención a lo dispuesto por el diverso artículo 425 del mismo Ordenamiento.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, ésta se encuentra debidamente acreditada, considerando que la actora es persona física que compareció a juicio por su propio derecho, y los demandados son personas físicas que omitieron comparecer a juicio a velar por sus intereses, por lo que la capacidad de los litigantes no fue materia de controversia.

Establecido lo anterior, se emerge al estudio de la **acción de prescripción** en cuanto a las cualidades y condiciones de la misma, y así, tenemos que el Código Civil del Estado de Baja California, norma en sus dispositivos **1138 y 1139 fracción III** lo siguiente: *“La posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública.”* y *“Los bienes inmuebles se prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente. En diez años cuando se poseen de mala fe si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continúa y pública.”*

A su vez los artículos **797 y 1163** de la misma Codificación señalan que: *“Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho... **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... Entiéndase por título la causa generadora de la posesión”,* y *“El tiempo de la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento...”*.

De lo antes expuesto, se infiere que en el hipotético que nos ocupa, los **elementos de la acción** de prescripción positiva de mala fe son los siguientes: **a) Que la parte actora 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;** **b) Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de mala fe, en concepto de propietario y por un tiempo mínimo de diez años.**

En las referidas condiciones, tenemos que el accionante allegó como medios de prueba un **certificado de inscripción** expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, *visible a fojas 7 a 10 de actuaciones*, del cual se desprende que el inmueble identificado como **Lote: [REDACTED], denominado [REDACTED], Manzana [REDACTED], Colonia [REDACTED], Municipio: [REDACTED], con una superficie de 41.04-25 hectáreas**, se encuentra inscrito bajo partida **[REDACTED], [REDACTED]** de fecha **[REDACTED]**, a nombre de **[REDACTED]** y **[REDACTED]**, quienes adquirieron en común, proindiviso y por partes iguales

**W partes**, con lo cual se les tiene dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **1143** del Código Sustantivo Civil que norma que quienes han poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones que marca la Ley, para adquirirlos por prescripción, *puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.*

**Por otro lado, exhibió un levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero [REDACTED], visible a foja [REDACTED] de actuaciones, del que se advierte que una fracción del Lote [REDACTED], Manzana [REDACTED], ubicado en Colona [REDACTED] de esta Ciudad, con una superficie de 160.00 metros cuadrados tiene las siguientes medidas y colindancias:**

| CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO |     |                    |           |     |                        |              |   |
|--|-----|--------------------|-----------|-----|------------------------|--------------|---|
| LADO                                   |     | RUMBO              | DISTANCIA | V   | COORDENADAS            |              | COLINDANCIAS                            |
| EST                                    | PV  |                    |           |     | Y                      | X            |   |
|  |     |                    |           | 148 | [REDACTED]595,726.8305 | 519,271.6801 |   |
| 148                                    | 144 | N 44°27'12.2403" E | 20.00     | 144 | [REDACTED]595,741.1113 | 519,285.6910 | Con lote [REDACTED], manzana [REDACTED] |
| 144                                    | 151 | S 44°07'27.1256" E | 8.00      | 151 | [REDACTED]595,735.3687 | 519,291.2607 | Con lote [REDACTED], manzana [REDACTED] |
| 151                                    | 152 | N 44°27'12.2403" W | 20.00     | 152 | [REDACTED]595,721.0879 | 519,277.2498 | Con lote [REDACTED], manzana [REDACTED] |
| 152                                    | 148 | N 44°07'07.1257" W | 8.00      | 148 | [REDACTED]595,726.8305 | 519,271.6801 | Con calle [REDACTED]                    |
| <b>SUPERFICIE = 160.00 M2</b>          |     |                    |           |     |                        |              |   |

Así mismo, allegó un **dictamen pericial**, elaborado por el **Ingeniero [REDACTED], visible a fojas 55 y 56 de actuaciones, el cual tuvo a bien ratificar ante la presencia judicial en fecha veintiséis de junio de dos mil veinticuatro, como se advierte de razón levantada en foja 77 de autos, en el que concluye que el inmueble a usucapir por la actora identificado como Lote [REDACTED], Manzana [REDACTED], ubicado en la Calle [REDACTED], número [REDACTED], Colonia [REDACTED] (también conocida como Colonia [REDACTED]) de esta ciudad, con una superficie de 160.00 (ciento sesenta) metros cuadrados, forma parte de un predio mayor identificado como [REDACTED], con una superficie de 41-04-25 hectáreas.**

Por lo que de la concatenación de las documentales aludidas **se logra la plena identificación del bien inmueble en lid, con**

fundamento en los artículos **285, fracción V, 330, 322, fracción II, 405, 408 y 413** del Código Adjetivo Civil en vigor para el Estado

Habiendo quedado eficazmente evidenciada la identidad del inmueble a usucapir, se procede al análisis de la **causa generadora** de la posesión del usucapista; tenemos que el activo procesal señala como **causa generadora** de su posesión, el haber ingresado al inmueble en lid en fecha ocho de mayo de dos mil nueve, en virtud de que este se encontraba abandonado invadiéndolo en concepto de propietario.

Y para efecto de acreditar la **causa generadora de su posesión** que se analiza, ofreció la **prueba testimonial** a cargo de las de nombres [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha veintidós de febrero de mayo de dos mil veinticuatro, a la cual se le concede eficacia y valor probatorio suficiente de conformidad con lo dispuesto en el artículo **413** del Código de Procedimientos Civiles, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho ya que expusieron por separado que conocen a la parte actora, así como al bien materia del juicio; y que estuvieron presentes al momento de la toma de posesión de la parte actora al inmueble objeto del presente juicio, refiriéndose a que la posesión de la actora es de mala fe porque entró invadiéndolo, sin permiso de nadie; en ese tenor, al no existir en el sumario probanza diversa que la contraríe, resulta suficiente para tener por evidenciado la existencia del acto jurídico que invoca el actor como causa generadora de su posesión, que esta misma no es precaria o derivada y que la posesión del demandante es de **mala fe**, al no tener título alguno para poseer.

Asimismo, tenemos que la acreditación de la causa generadora de la posesión quedó fortalecida con la **dobles confesión ficta** de los pasivo procesales, que se produjo al no haber dado contestación a la demanda, así como de la resultante de prueba confesional a su cargo desahogada en la audiencia de fecha veintidós de febrero de dos mil

veinticuatro al haber sido declarados confesos en atención a su incomparecencia sin causa justificada, confesionales a las que se les concede valor probatorio, en términos de los numerales **396** y **400** de la Ley Adjetiva Civil, para tener por robustecida la causa que originó la posesión del demandante, así como el primer elemento de la acción ejercitada.

De igual manera, se patentiza que el activo procesal, posee el bien raíz en contienda en **calidad de propietario**, es decir, como dueño, al efectuar actos que lo ostentan como tal, aunado, a que ha quedado manifiesto que inició su posesión en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada (arrendamiento, comodato, usufructo, depósito, etcétera), si tomamos en cuenta que no son objeto de prescripción adquisitiva los bienes que se poseen a nombre ajeno, porque se poseen en virtud de un título que obliga a devolverlos a aquel de quien los recibieron, y aquí el accionante entró a poseer el predio litigioso a fin de apropiarse de él, sin el consentimiento de sus dueños, procediendo a realizarle diversas mejoras y adecuaciones a dicha vivienda.

Así también con la testimonial ofrecida quedan acreditadas las cualidades de la posesión del demandante, es decir, de manera **pública, pacífica, continua, en concepto de propietarios** y de **mala fe** siendo relevantes respecto al punto que se examina, la pregunta OCTAVA que les fue formulada con sus respuestas, cualidades que son necesarias para reunir la condición del tiempo necesarios para tener derecho a prescribir el predio poseído, de acuerdo a lo previsto por el numeral **1138** del Código Civil de Baja California.

En esa tesitura y al considerar, que el actor entró a poseer el inmueble desde el **ocho de junio de dos mil nueve**, a la fecha cumple con la condición del tiempo exigido por la Ley *-diez años-* para el caso de adquirirlo de **mala fe**.

Así bien, a la fecha de presentación de la demanda diez de abril de dos mil veintitrés, ya transcurrieron diez años, dándose con esto cabal cumplimiento al contenido del artículo **1139 fracción I** del Código Civil del Estado de Baja California. Se refuerza lo anterior con la siguiente jurisprudencia y tesis que literalmente apuntan:

**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.*  
No. Registro: 199,538. **Jurisprudencia.** Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: V, Enero de 1997. Tesis: XX. J/40. Página: 333.

**POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES LA IDONEA PARA ACREDITAR LA.** *La prueba idónea para acreditar la posesión, es la testimonial, ya que solamente los testigos son quienes se dan cuenta mediante sus sentidos de la realidad del caso concreto de que se trata y pueden informar acerca de los hechos que les constan y de ahí inferir bajo qué condiciones y circunstancias se detenta un inmueble.*  
No. Registro: 210,041. **Tesis aislada.** Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia.

En virtud de lo antes expuesto y concatenadas que fueron las probanzas ofrecidas por el enjuiciante, es determinante que éste acreditó la causa generadora de la posesión y probó los elementos de su acción, por lo tanto, resulta oportuno declarar que ha operado a su favor la prescripción positiva de **mala fe** respecto del inmueble objeto de la litis, **la cual se consumó a partir del ocho de junio de dos mil diecinueve**, y por ello se ha convertido en propietario del mismo. Sirve de base a lo anterior la siguiente tesis que expone:

**USUCAPIÓN. AUN TRATÁNDOSE DE UNA POSESIÓN DE MALA FE, RESULTA IMPRESCINDIBLE REVELAR EL HECHO O EL ACTO JURÍDICO POR VIRTUD DEL CUAL SE OBTUVO TAL POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** *Conforme a los requisitos que deben satisfacerse para la procedencia de la acción de usucapión, tratándose de la posesión de mala fe, ésta debe ser invocada así en la demanda respectiva, en la que ineludiblemente deberá señalarse la causa generadora de la posesión aducida, esto es, el hecho o el acto jurídico por virtud del cual se obtuvo tal posesión de un bien, para que el juzgador se encuentre en aptitud legal de ponderar si la misma se ejerce en concepto de dueño, por constituir esto un requisito sine qua non para lograr su procedencia; ello, además, en observancia a lo dispuesto por el artículo 108, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en cuanto estatuye la obligación de precisarse los hechos en que se funde la demanda, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

II.2o.C.506 C Amparo directo 393/2006. Antonio Lovera Cerón, su sucesión. 6 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXIV, Julio de 2006. Pág. 1400. **Tesis Aislada.**

Por lo expuesto y fundado además en los preceptos 1, 29, 55, 151, 267, 274, 177, 282 y 432 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para esta Entidad Federativa, es de resolverse y se:

### RESUELVE:

**PRIMERO.** Ha sido procedente la vía ordinaria civil que se ejercitó en el presente juicio, en que el activo procesal probó los hechos constitutivos de su acción y los pasivos procesales no opusieron defensa alguna al no haber comparecido a juicio.

**SEGUNDO.** Se declara que el actor [REDACTED], en virtud de haber operado a su favor la prescripción positiva de mala fe, la cual se consumó a partir del día ocho de junio de dos mil diecinueve, se ha convertido en propietario del bien inmueble identificado como Lote [REDACTED], Manzana [REDACTED], ubicado en la Calle [REDACTED], número [REDACTED], Colonia [REDACTED] (también conocida como Colonia [REDACTED]) de esta ciudad, con una superficie de 160.00 (ciento sesenta) metros cuadrados, el cual forma parte de un predio mayor identificado como [REDACTED], con una superficie de 41-04-25 hectáreas; y con las siguientes medidas y colindancias:

**CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO**

| LADO |     | RUMBO              | DISTANCIA | V   | COORDENADAS             |              | COLINDANCIAS                            |
|------|-----|--------------------|-----------|-----|-------------------------|--------------|---|
| EST  | PV  |                    |           |     | Y                       | X            |   |
|      |     |                    |           | 148 | [REDACTED],595,726.8305 | 519,271.6801 |   |
| 148  | 144 | N 44°27'12.2403" E | 20.00     | 144 | [REDACTED],595,741.1113 | 519,285.6910 | Con lote [REDACTED], manzana [REDACTED] |
| 144  | 151 | S 44°07'27.1256" E | 8.00      | 151 | [REDACTED],595,735.3687 | 519,291.2607 | Con lote [REDACTED], manzana [REDACTED] |
| 151  | 152 | N 44°27'12.2403" W | 20.00     | 152 | [REDACTED],595,721.0879 | 519,277.2498 | Con lote [REDACTED], manzana [REDACTED] |

|                        |     |                    |      |     |              |              |           |
|------------------------|-----|--------------------|------|-----|--------------|--------------|-----------|
| 152                    | 148 | N 44°07'07.1257" W | 8.00 | 148 | 595,726.8305 | 519,271.6801 | Con calle |
| SUPERFICIE = 160.00 M2 |     |                    |      |     |              |              |           |

**TERCERO.** Sirve de título de propiedad a la parte actora ésta resolución, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de esta ciudad, previa **cancelación parcial** de la partida [REDACTED], [REDACTED], de fecha [REDACTED], folio real: [REDACTED].

**CUARTO.** Ejecutoriada que sea ésta sentencia, remítase copia certificada por duplicado de la misma, mediante oficio al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, para los efectos del resolutivo anterior.

**QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ TERCERO CIVIL, ALFONSO FONSECA VIZCAINO**, ante su Secretaria de Acuerdos, **REBECA YAÑEZ DURAN**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, [REDACTED], [REDACTED] fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, [REDACTED], del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

AFV/cfv

En el número **14812** del Boletín Judicial de fecha **23 de Julio de 2024** se publicó **la Sentencia Definitiva** que antecede.- Conste.