

Tijuana, Baja California, catorce de noviembre de dos mil veinticuatro.

**V I S T O S**, para dictar Sentencia Definitiva, en los autos del expediente número **969/2023**, relativo al juicio ordinario civil promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] [REDACTED] actualmente [REDACTED] [REDACTED] y sucesión a bienes de [REDACTED] [REDACTED], y

## RESULTANDO

1. Por ocurso presentado el día dieciocho de junio del dos mil veintitrés, compareció en este Juzgado [REDACTED], demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED] [REDACTED] actualmente [REDACTED] [REDACTED]), sucesión a bienes de [REDACTED] [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

- A).**- Que se me declare por sentencia judicial que me he convertido en propietario por efectos de la prescripción positiva del bien inmueble identificado como [REDACTED], DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, con superficie de 160.00 m2.
- B).**- Por la cancelación de la partida [REDACTED] Sección Civil de fecha 01 de febrero de 1999.
- C).**- Por la inscripción de la sentencia ante la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- D).**- Por el pago de los gastos y costas que se originen por el motivo del presente juicio.

Manifestó como hechos los en ellos contenidos, que fundó en los preceptos que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se decretó el emplazamiento a los demandados, para que en el plazo de ley produjeran su contestación, diligencias que fueron cumplimentadas; siendo que la moral demandada [REDACTED] [REDACTED], oportunamente lo hizo en los términos del ocurso obrante a fojas 36-37, habiendo opuesto las excepciones y defensas que a sus intereses convino.

3. Por cuanto hace al codemandado Sucesión a bienes de [REDACTED] [REDACTED] omitió dar contestación a la demanda, de manera que en proveído de fecha diez de junio del año dos mil veinticuatro (folios 72), fue declarado rebelde para los efectos de ley.

4. Se concedió el período de ofrecimiento de pruebas en el que únicamente la parte actora ofreció las de su intención, que se admitieron y después se desahogaron en la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, en audiencia de fecha tres de septiembre del dos mil veinticuatro, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, la cual 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 preceptos 1138 y 1139 fracción II en relación con los diversos artículos 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 a poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

III. De lo expuesto en el considerando precedente, se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva de buena fe, son los siguientes: **a)**. Que el actor acredite una posesión sobre el bien 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 término mínimo de cinco años.

IV. La demandante durante la tramitación del juicio, exhibió un certificado de inscripción expedido por el Sub-Registrador Público de la Propiedad y de Comercio y un levantamiento topográfico, visibles a fojas 4-5 y 13 (respectivamente), los cuales no fueron controvertidos en cuanto a su autenticidad o contenido, ni discutido por tanto las medidas, colindancias y superficie no sean las correctas que refiere dicho plano, y que por ende no corresponden al inmueble materia del juicio;

De tal forma, que se acredita que el inmueble materia de la litis, se encuentra inscrito 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, los que revisten eficacia probatoria plena de conformidad con los artículos 328, 329, 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 en la ciudad de Tijuana, Baja California, con fecha de 10 de abril del 2000, el suscrito obtuve la posesión material y jurídica del inmueble identificado como [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California, mediante contrato privado de compraventa celebrado con mi causante de nombre [REDACTED]. Que mi causante a su vez adquirió la propiedad por medio de contrato privado de compraventa celebrado con Inmobiliaria del Estado de Baja California, hoy conocida como INDIVI en fecha 3 de febrero de 1999, el cual bajo protesta de decir verdad se encuentra en los registros del departamento de catastro Municipal, ....".

**La testimonial**, a cargo de los de nombre [REDACTED] y [REDACTED]; misma que fue desahogada en audiencia de fecha trece de septiembre del dos mil veinticuatro, 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 la parte actora y al bien litigioso, y saber de la manera en que éste entró en posesión del mismo. Sirva de sustento a lo antes señalado, ejecutoria que es del contexto siguiente:

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.

**La prueba documental privada**, consistente en contrato de compraventa de fecha diez de abril del dos mil, celebrado por una parte por el señor [REDACTED] en su carácter de vendedor y el señor [REDACTED], respecto del lote de terreno número [REDACTED], de esta ciudad, con superficie de 160.00 metros cuadrados. Documento que no fue objetado por la parte demandada, por lo tanto se le concede valor probatorio en los términos de los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles.

**VI.** Ahora bien, por lo que respecta al **segundo elemento**, el demandante manifestó que: "... Que en virtud que con fecha 10 de abril del 2000, adquiri la posesión por conducto de mi causante de nombre [REDACTED] mediante contrato de compraventa, he poseído en forma pacífica, pública, continúa, de buena fe y en concepto de propietario ...".

Para acreditarlo, ofreció las pruebas documentales públicas y privadas consistentes en los instrumentos ya detallados y la testimonial de [REDACTED] y [REDACTED]; por lo que hace a su valoración, las documentales que son las mencionadas en el considerando IV, ya fueron estudiadas.

**La testimonial**, a cargo de los de nombre de [REDACTED] y [REDACTED]; misma que fue desahogada en audiencia de fecha trece de septiembre del 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.

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.** En esas condiciones y estando probado que el inmueble materia de este proceso, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la parte demandada, que el actor está en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y en los términos del artículo 1139 Fracción II del Código de Procedimientos Civiles (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 parcial de la partida bajo la cual se encuentra inscrito el inmueble litigioso, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva.

**VIII.** Enseguida se procede al estudio de las defensas ofrecidas por la demandada [REDACTED], y en a la inteligenciada que omitió ofrecer prueba alguna de su parte.

Siendo que opuso las que denominó: **(I)** excepción de obscuridad de la demanda; **(II)** excepción de falta de acción y de derecho.

Pasando al estudio de tales excepciones, las que al encontrarse relacionadas entre sí se analizan en su conjunto y son infundadas, en virtud de que -contrario a su sentir- la actora acreditó los elementos que constituyen su acción, al haber demostrado la causa generadora de la posesión que tiene sobre el bien litigioso, el cual posee 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, lo que hizo con sus probanzas analizadas.

Aunado a lo anterior, respecto a la acción de prescripción positiva, se emitió jurisprudencia en el sentido de que "Para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble, mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, (y en el caso a estudio el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado), que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada".

Además, según se advierte del numeral 797 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado, 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 del título que le impiden poseer con derecho. Asimismo de la lectura del escrito de demanda se advierte que el accionante señaló que; En fecha diez de abril del dos mil, celebró contrato de compraventa, compareciendo como vendedor su causahabiente el señor [REDACTED], siendo materia de ese contrato de compraventa el lote número [REDACTED] de esta ciudad. ...".

Por lo que de autos, se advierte con meridiana claridad que el

accionante si manifestó en las condiciones necesarias para prescribir (entre las que se encuentran las cualidades de la posesión para prescribir y en término necesario para ello, de conformidad con los artículos 1139 del Código Civil), máxime que se robusteció con la declaración de los testigos, cuya valoración ha quedado asentada con antelación, así mismo el hecho de la calidad de la causa generadora de la posesión, adolezca de algunas de las formalidades de ley, no es impedimento para prescribir un bien.

**IX.** Así pues, como consecuencia del estudio que se hizo de la acción ejercitada, de las defensas opuestas y de las pruebas que han quedado descritas, se concluye que la actora dio cumplimiento a la exigencia que le impone el dispositivo 277 del Enjuiciamiento Civil, al probar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que los funda, y la parte reo que compareció a juicio no acreditó sus aseveraciones.- De tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la co-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 parcial 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 parte actora probó los elementos constitutivos de su acción, la demandada

antes , no lo hizo con los de sus excepciones y el codemandado sucesión a bienes de , no compareció a juicio,

**SEGUNDO.** Se declara que , se ha convertido en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva-, del predio identificado como lote , de esta ciudad, con una superficie de 160.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

**CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO**

LADO		RUMBO	DIST	V	COORDENADAS		
ES	PV				Y	X	COLINDANTES
				1	3,594,691.1207	491,945.7513	
1	2	N 15°29'00.46" W	8.00	2	3,594,698.8304	491,943.6156	491,943.6156
2	3	N 74°30'59.54" E	20.00	3	3,594,704.1696	491,962.8897	491,962.8897
3	4	S 15°29'00.46" E	8.00	4	3,594,696.4599	491,965.0254	491,965.0254
4	1	S 74°30'59.54" W	20.00	1	3,594,691.1207	491,945.7513	491,945.7513

**SUPERFICIE = 160.00**

**TERCERO.** Se decreta la cancelación parcial de la partida inscrita bajo contrato de compraventa partida de sección civil de fecha 01 de febrero de 1999, folio real .

**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.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente C. Juez Primero Civil, **Licenciado 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 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

VMVD/emok

En el número **14893** del Boletín Judicial de fecha **19 DE NOVIEMBRE DEL 2024**, se publicó la resolución que antecede, conste. \_\_\_\_\_