

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

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

RESULTANDO

Que por escrito interpuesto ante Oficialía de Partes Común el día siete de septiembre de dos mil veintitrés el cual fue turnado a este H. Juzgado, en relación con el fechado cuatro de abril de dos mil veinticuatro, compareció [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], y [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A).- Que este H. Tribunal resuelva en sentencia firme, que por prescripción positiva de buena fe me he convertido en legítimo propietario del "[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] de la Ciudad de Tijuana, Baja California, bajo inscripción [REDACTED]
[REDACTED], de fecha 16 de noviembre de 1971, a nombre de [REDACTED]".

El lote materia del presente juicio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

(Inserta cuadro de construcción)

Medidas y colindancias que se corroboran con el acta de levantamiento topográfico del inmueble objeto del juicio, elaborada por el Ing. [REDACTED]
[REDACTED], Cédula Profesional Federal [REDACTED], misma que adjuntamos al cuerpo del presente en original como **Anexo número Uno**.

B. Que como consecuencia de la prestación anterior, se ordene al C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de

Tijuana, Baja California la cancelación parcial de la Partid [REDACTED]
[REDACTED], respecto al inmueble materia del presente juicio.

C. Por tal motivo y como se desprende de lo anterior, se ordene la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, de la sentencia definitiva que se pronuncie a mi favor en el presente juicio, una vez que esta haya causado ejecutoria, y en la cual se me declare que me he convertido en propietario por prescripción positiva de buena fe del inmueble materia de este juicio, para todos los efectos legales a que haya lugar.

D. El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio en caso de oposición injustificada.

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 veintiuno de noviembre de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar a las demandadas [REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED],
[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 confesas 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 nueve de septiembre 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 uno de ellos. La actora debe acreditar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones.”*

La parte actora manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que con fecha **veinte de marzo de dos mil veinte** adquirió el inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad, con una superficie de 312.50 metros cuadrados y con clave catastral [REDACTED], por medio de un legado otorgado a su favor por [REDACTED].

Que su causante [REDACTED] adquirió el lote de terreno en lid de [REDACTED] [REDACTED] en fecha **cinco de agosto de dos mil tres**, en virtud la escritura pública [REDACTED] [REDACTED].

Que a su vez [REDACTED] [REDACTED] adquirió el inmueble objeto de este juicio a través de contrato privado de compraventa celebrado en fecha **primero de marzo de mil novecientos sesenta y cinco** con [REDACTED] [REDACTED].

Que a partir de la fecha en que adquirió el inmueble en lid en fecha, lo ha estado poseyendo en la misma forma y términos que su causante, es decir, de forma pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietario, y asimismo su causahabiente reúne estos mismos requisitos.

Que bajo protesta de decir verdad, manifiesta que desconoce y no reconoce propietario diferente a la que aparece en Registro Público

de la Propiedad y de Comercio, así como a sus causantes.

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 las partes actora y codemandados son personas físicas que comparecen a juicio por su propio derecho sin que haya sido objeto de controversia la capacidad de alguno de ellos.

Ahora, el Código Civil del Estado regula: Artículo **1138** “*La posesión necesaria para prescribir debe ser I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.*” Artículo **1139** “*Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente...*” A su vez, el numeral **797** de dicho ordenamiento, señala que *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; así mismo el artículo 817 del Código en consulta, dispone que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción.* Finalmente, el numeral **1143** del mismo cuerpo de leyes dispone que *el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este código 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.*

De lo antes expuesto, 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 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, publica, de buena fe, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de cinco años.

En las referidas condiciones, tenemos que la accionante allegó como medios de prueba un **certificado de inscripción** expedido por el Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, *visible a fojas 10 y 11 de actuaciones*, del cual se desprende que el inmueble identificado como [REDACTED], **Municipio: Tijuana**, se encuentra inscrito bajo partida [REDACTED], a nombre de [REDACTED], con lo cual se le 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.

Así mismo, la parte actora para probar los hechos constitutivos de su acción exhibió exhibe un **acta de levantamiento**, *visible a foja 13 de actuaciones*, **elaborada por el Ingeniero** [REDACTED], de la cual se advierte que el inmueble identificado como [REDACTED], cuenta con clave catastral [REDACTED], con una superficie de **312.50** metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,596,638.7399	502,516.0124	
1	2	N 35°22'00.54" E	12.50	2	3,596,648.9332	502,523.2475	[REDACTED]
2	3	N 54°37'59.46" W	25.00	3	3,596,663.4034	502,502.8610	[REDACTED]
3	4	S 35°22'00.54" W	12.50	4	3,596,653.2101	502,495.6258	[REDACTED]
4	1	S 54°37'59'46" E	25.00	1	3,596,638.7399	502,516.0124	[REDACTED]
SUPERFICIE = 312.50 M2							

Asimismo, exhibió una **constancia de datos expedida por la Jefa de Departamento de Patrimonio Inmobiliario de la Dirección de Catastro Municipal de esta Ciudad**, *visible a foja 12 de actuaciones*, de la cual se desprende que el Lote [REDACTED] de esta Ciudad, se encuentra tributando bajo clave catastral [REDACTED], a nombre de [REDACTED].

Resultando de la concatenación de las documentales aludidas **se logra la plena identificación del bien inmueble**, con fundamento en los artículos **330, 322, fracción II, 405 y 408** 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, quien expuso haber comenzado a poseer el predio en contienda desde el día **veinte de marzo de dos mil veinte** por virtud de un **legado a su favor** otorgado por su causante [REDACTED], quien en testamento público abierto, en cláusula primera, le legó a [REDACTED] el inmueble en lid, lo cual quedó debidamente acreditado con la documental pública que adjuntó a su escrito inicial de demanda, consistente en copias certificadas de la escritura pública número [REDACTED] [REDACTED], *visible a fojas 35 a 64 de actuaciones*, a la que se le concede valor probatorio en términos del artículos **330 y 408** del Código Procesal Civil, para tener por evidenciada la existencia del acto jurídico que invoca la parte actora como causa de su posesión, y que su posesión no es precaria o derivada.

Así mismo, como bien manifiesta el accionante, con la finalidad de acreditar que cumple con el tiempo necesario para que opere en su favor la prescripción adquisitiva, exhibe una documental pública consistente en la escritura pública número [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], *visible a fojas 14 a 34 de actuaciones*, mediante la cual se

hace constar que la causante del accionante, [REDACTED] adquirió el inmueble en litigio a través de la adjudicación de bienes de la [REDACTED].

Del mismo modo, [REDACTED], adquirió el inmueble objeto de este juicio por medio de contrato privado de promesa de compraventa celebrado con el señor [REDACTED] (hoy [REDACTED]) en fecha **primero de marzo de mil novecientos noventa y cinco**, tal como se acredita de la copia certificada del contrato referido, *visible a foja 33 de actuaciones*.

En virtud de lo anterior y considerando que el numeral **1136** del Código Civil apunta: *“El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales”*, es evidente que el accionante a la fecha cumple con la condición del tiempo exigido por la ley (cinco años) para el caso de adquirirlo de buena fe (en virtud de que su causante adquirió el inmueble en cuestión el once de noviembre de dos mil trece), y como consecuencia de ello deberá declararse que es propietario del lote en litigio por virtud de la prescripción positiva que ha operado a su favor. Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA. *Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para*

la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.

4o.C. J/30

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VI Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990. Pág. 385. Tesis de Jurisprudencia.

En consecuencia, con las documentales en estudio se tiene por evidenciada la existencia de los diversos actos traslativos de dominio que invoca la parte actora y que su posesión no es precaria o derivada.

Lo que se fortalece con la doble **confesión ficta** de las demandadas [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], y [REDACTED]

[REDACTED] que se produjo al no haber dado contestación a la demanda, así como de la resultante de la prueba confesional a su cargo desahogada en la audiencia de fecha nueve de septiembre de dos mil veinticuatro, al haber sido declaradas confesas 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.

Por cuanto hace a las diversas características con que debe contar la posesión para efecto de producir la prescripción a que se refiere el artículo **1143**, en relación con el artículo **1138** del Código Civil, es decir, la posesión de manera **pacífica, pública, continua** y de **buena fe**, las mismas quedaron acreditadas con la **prueba testimonial** a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], la cual se desahogó en la audiencia que antecede, siendo relevante respecto al punto que se examina las preguntas QUINTA y SEXTA que les fueron formuladas con sus respuestas, y que por no encontrarse contradicha con diverso medio de convicción, se le otorga valor probatorio en términos del artículo **413** del Código de Procedimientos Civiles; por lo tanto, se concluye que con ese material probatorio analizado, este Tribunal considera demostrado que el accionante ha disfrutado de la posesión del bien materia del juicio en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietario y por un tiempo mayor de cinco años, acreditándose así el segundo elemento de la acción.

En virtud de lo anterior, es de concluirse que el demandante cumple con los elementos de la acción ejercitada, y como consecuencia de ello deberá declararse que es propietario del lote de terreno en litigio por virtud de la prescripción positiva que ha operado en su favor. Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESION APTA PARA LA. Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél

que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.

I.4o.C. J/30

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VI Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990. Pág. 385. Tesis de Jurisprudencia

En cuanto a la prestación marcada con numeral D), no se hace especial condenación en costas, en virtud de no estar el caso en estudio comprendido dentro de lo dispuesto por el **artículo 141** de la Codificación Procesal en consulta, por lo que se absuelve a la parte demandada de dicha prestación.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos **79, 80, 81, 86, 90 y 91** del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se;

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía ordinaria civil, en que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, y la parte demandada no opuso excepciones.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora [REDACTED] en virtud de haber operado en su favor la prescripción positiva, la cual se consumó el día primero de marzo de mil novecientos setenta, se ha convertido en propietario del inmueble identificado como [REDACTED], con clave catastral [REDACTED], superficie de **312.50** metros cuadrados, y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,596,638.7399	502,516.0124	
1	2	N 35°22'00.54" E	12.50	2	3,596,648.9332	502,523.2475	[REDACTED]
2	3	N 54°37'59.46" W	25.00	3	3,596,663.4034	502,502.8610	[REDACTED]
3	4	S 35°22'00.54" W	12.50	4	3,596,653.2101	502,495.6258	[REDACTED]
4	1	S 54°37'59.46" E	25.00	1	3,596,638.7399	502,516.0124	[REDACTED]

SUPERFICIE = 312.50 M2

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

CUARTO. Ejecutoriada que sea esta resolución, remítase copia certificada de la misma mediante oficio al Registrador Público de la Propiedad y de 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, 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.

AFV/cfv

En el número **14866** del Boletín Judicial de fecha **09 DE OCTUBRE DE 2024** se publicó la **Sentencia Definitiva** que antecede.- Conste.