

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A QUINCE DE FEBRERO 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], y;

R E S U L T A N D O

Que por escrito interpuesto ante Oficialía de Partes Común el día cinco de julio de dos mil veintitrés, el cual fue turnado a este H. Juzgado, en relación con el de fecha dos de agosto de dos mil veintitrés compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

- A) La DECLARATORIA de que en virtud de haber operado a mi favor la prescripción positiva me he convertido en propietario respecto del lote de terreno [REDACTED], con la superficie medidas y colindancias antes detalladas.
- B) Por la inscripción a mi favor en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de la sentencia que declare que me he convertido en propietario del lote de terreno antes descrito, con número de **Folio Real** [REDACTED].
- C) Por la cancelación de la [REDACTED], donde consta Registralmente que el demandado [REDACTED] es quien aparece como Propietario en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.
- D) La declaración de que el trámite del presente juicio, se efectuó para purgar los vicios de forma en que fue otorgado el contrato de compraventa que se menciona en la exposición de hechos, como causa generadora de la posesión, por lo que deberá declararse exento del pago del impuesto sobre la renta en los términos el artículo 216 del Reglamento d la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.

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 veinte de julio de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar a los codemandados [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 doce de febrero 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.”*

El accionante manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que en fecha [REDACTED], celebró contrato de compraventa con el señor [REDACTED], respecto del inmueble identificado como [REDACTED] de esta Ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, siendo el precio pactado de la

compraventa por la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]), pagados en misma fecha [REDACTED] [REDACTED].

Que su causante y vendedor [REDACTED] adquirió el inmueble objeto de la litis mediante contrato de promesa de compraventa celebrado en fecha [REDACTED] con el codemandado [REDACTED].

Que desde fecha [REDACTED] fue puesto en posesión jurídica y material el inmueble en lid, poseyéndolo a la actualidad en concepto de propietario, de forma pública, pacífica, continua y de buena fe, manifestando que cumple con todos los requisitos exigidos por la ley para que opere a su favor la prescripción positiva.

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 una persona física que compareció a juicio por su propio derecho, y los codemandados 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.

Ahora bien, 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, pública, de buena fe, en concepto de propietario y por un tiempo mínimo de cinco 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 12 y 13 de actuaciones*, del cual se desprende que el inmueble identificado como [REDACTED], **Municipio: Tijuana, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados**, 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, exhibió un **levantamiento topográfico**, expedido por el **Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro** de esta Ciudad, *visible a foja 14 de actuaciones*, de la cual se advierte que el inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, con superficie real y documental de [REDACTED] metros cuadrados, cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	[REDACTED]	[REDACTED]	
1	2	S 39°16'01.70" W	20.434	2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	3	N 46°58'44.71" W	6.759	3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	4	N 36°29'36.16" E	20.363	4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
****	1	S 48°10'34'45" E	7.740	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
**4							
SUPERFICIE = [REDACTED] m2							

Resultando de la concatenación de las documentales aludidas **se logra la plena identificación del bien inmueble**, con fundamento en los artículos, **322, fracción II** y 405 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 [REDACTED] por virtud de un **contrato privado de compraventa** celebrado con [REDACTED] en su carácter de vendedor, cuyo objeto fue precisamente el inmueble en lid, lo cual quedó debidamente acreditado con la documental privada que adjuntó a su escrito inicial de demanda, *visible a fojas 4 y 5 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 actora como causa de su posesión, y que su posesión no es precaria o derivada, y al no existir en el sumario probanza diversa que la contraríe, produce la certeza de que efectivamente la causa que originó la posesión de la parte actora sobre el predio controvertido lo fue un contrato de compraventa celebrado el día [REDACTED]

██████████ con ██████████.

Lo que se fortalece con la **dobles confesión ficta** de los demandados que se produjo al no haber dado contestación a la demanda, así como de la resultante de prueba confesional a su cargo, desahogada en audiencia de fecha doce 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.

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 ██████████, la cual se desahogó en la audiencia que antecede, siendo relevante respecto al punto que se examina la pregunta SEXTA, que les fue formulada 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 demandante 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 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 la accionante a la fecha cumple con la condición del tiempo exigido por la ley (cinco años) para el caso de adquirirlo de buena fe, 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.

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 el inciso D), relativa a la exención del pago del impuesto sobre la renta; dígamele a la parte actora que esta autoridad no está facultada para establecer exenciones de impuestos como el que indica, lo que no le produce perjuicio alguno, a quien por el contrario, le ha resultado favorable el presente fallo el cual hará las veces de título de propiedad respecto

del inmueble aquí litigioso.

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 [REDACTED], se ha convertido en propietario del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] en esta Ciudad, con una superficie real y documental de [REDACTED] metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	[REDACTED]	[REDACTED]	
1	2	S 39°16'01.70" W	20.434	2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	3	N 46°58'44.71" W	6.759	3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	4	N 36°29'36.16" E	20.363	4	[REDACTED]	[REDACTED]	
****	**4	S 48°10'34'45" E	7.740	1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
SUPERFICIE = [REDACTED] 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 número [REDACTED], sección civil**, de fecha 06 de marzo del 1996, **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 14,712 del Boletín Judicial de fecha 22 de Febrero de 2024 se publicó la Sentencia Definitiva que antecede.- Conste.