

EXPEDIENTE NÚMERO 0054/2024

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A SIETE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S, Para dictar **Sentencia Definitiva** en los autos del expediente número **0054/2024**, relativo al juicio **Ordinario Civil** promovido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado el día **diez de diciembre de dos mil veinticuatro**, comparecieron [REDACTED] y [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil a [REDACTED], por la **prescripción adquisitiva** del inmueble identificado como [REDACTED] de esta Ciudad, con Clave Catastral [REDACTED], superficie documental de 235.68 metros cuadrados, y real de 234.41 metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se precisan en el levantamiento topográfico exhibido por el actor. Manifestó como hechos los contenidos en dicho ocurso, los que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, por auto doce de diciembre de dos mil veinticuatro, se decretó el emplazamiento a juicio a la parte demandada, siendo que mediante escrito presentado en fecha diecisiete de enero de dos mil veinticinco, se dió por notificada y haciéndose sabedora de la demanda instaurada en su contra, así mismo, se **allanó** a las prestaciones reclamadas, y confesando los hechos que como propios se le atribuyen, en el entendido que el ocurso respectivo fue ratificado ante la presencia judicial en fecha veintisiete de enero del dos mil veinticinco, por lo que por auto que antecede fue ordenado que las notificaciones que en Juicio le recaigan, inclusive las de carácter personal le surtirán efectos mediante su publicación en el Boletín Judicial del Estado, lo anterior, atento a lo dispuesto por el artículo 112 tercer párrafo del Código de Procedimientos Civiles, asimismo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- A efecto de estar en aptitud de dictar una sentencia válida y efectiva, es menester de esta autoridad el analizar los presupuestos procesales de estudio oficioso previo al fondo de la controversia, a saber:

Competencia.- El suscrito es competente para conocer del presente negocio, como para decidir el fondo del mismo, toda vez que la acción ejercitada resulta una de aquellas denominadas como acciones reales, por lo que el juez competente, resulta ser aquel en cuya comprensión se encuentra el inmueble, de conformidad con los artículos **144, 145, 146, 157** fracción III del Código de Procedimientos Civiles y **73** fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Legitimación.- En cuanto a las partes quedó acreditada su capacidad procesal, legitimación activa como pasiva el proceso, toda vez que ambas partes comparecieron por derecho propio.

Vía.- Asimismo, resulta procedente la vía intentada pues la acción ejercitada no se encuentra prevista en las fracciones del artículo **424** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo tanto, cobra aplicación el diverso **425** del código aludido.

En consecuencia, se actualizaron debidamente los presupuestos procesales, aunado a que la relación jurídica procesal quedó constituida a través de la demanda, emplazamiento y contestación. Asimismo, se cumplió con las formalidades del procedimiento, en consecuencia **se está en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.**

II.- El artículo **1** del Código de Procedimientos Civiles del Estado dispone: *"El ejercicio de las acciones civiles requiere: I.- La existencia de un derecho; II.- La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación, o la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho; III.- La capacidad para ejercitar la acción por si o por legítimo representante; IV.- El interés en el actor para deducirla. Falta el requisito del interés siempre que no pueda alcanzarse el objeto de una acción, aun suponiendo favorable la sentencia"*, ahora bien, el artículo **81** del Código de Procedimientos Civiles, dispone: *"Las sentencias deben ser claras, precisas*

y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito"; asimismo, el artículo **277** de la citada ley refiere: "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo el de sus excepciones. Por lo tanto, se procede al estudio de las actuaciones para determinar si el demandante cumplió con esa carga procesal.

III.- Conforme al artículo **1143** del Código Civil, el que hubiere poseído 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 coincida, si el poseedor sabe de antemano quien 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**, en relación con los diversos numerales **814** a **817** de la misma ley, 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 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.

IV.- De acuerdo a los numerales preinscritos, los **elementos** de la acción de **prescripción positiva de buena fe** son los siguientes:

1) *Que el actor revele y acredite el origen de la posesión que ostenta sobre el inmueble debatido (causa generadora), en concepto de propietario;.*

2) *Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, por el tiempo requerido atento al tipo de posesión que detente.*

V. Afecto de establecer la identidad del inmueble objeto de controversia el demandante, exhibió un **certificado de inscripción** expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de este

lugar, así como acta de **levantamiento topográfico** elaborado por la **Arq.** [REDACTED] **despachado por Dirección de Catastro**, ambas documentales relativas al inmueble litigioso.

Documentales públicas que no fueron redargüidas en cuanto a su autenticidad o exactitud ni se encuentran contradichos con pruebas diversas, por lo cual son del valor probatorio pleno a que se refieren los artículos **322, 323 y 328, 405** del Enjuiciamiento Civil, con lo que quedó probado, por un lado, que el inmueble materia de este juicio está inscrito a nombre de la demandada en la Oficina Registradora Local, y por el otro, que tiene la superficie, medidas y colindancias a que hacen referencia en el escrito inicial de demanda.

VI. En su demanda, los accionantes afirman respecto del primer elemento que la causa generadora de la posesión que tienen sobre el bien materia del juicio, consiste en que el día **catorce de enero del año dos mil dieciocho**, celebraron un **contrato de compraventa** con el demandado respecto de la superficie que hoy reclama, pactando en el precio respectivo, a efecto de acreditar lo expuesto ofreció documental privada consistente en un **contrato de compraventa, de fecha catorce de enero de dos mil dieciocho**.

En ese tenor, toda vez que la documental privada de referencia no fue objetada por la parte demandada, quien al haberse **ALLANADO** se le tiene como si la hubiese reconocido expresamente, en razón de lo cual se le concede valor probatorio pleno, conforme a los numerales **330 y 408** del Enjuiciamiento Civil.

Lo anterior, aunado a que dicho medio de convicción es concatenado a la **confesión expresa** vertida por la parte demandada [REDACTED], quien mediante escrito de fecha **diecisiete de enero del año en curso**, manifestó su conformidad con las prestaciones reclamadas por la parte actora, **ALLANÁNDOSE** a las mismas, y confesando los hechos narrados por el actor el cual fue ratificado ante la presencia judicial en la forma y términos apuntados, por lo que se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos **396 y 400** del Código de Procedimientos Civiles. En Conclusión acredita el primer elemento de la acción.

VII.- Ahora bien, por lo que respecta al segundo elemento, los demandantes manifestaron que: "... Que con fecha 14 de

enero del 2019 el C. [REDACTED], celebró un contrato de compraventa, en su carácter de Vendedor, con los suscritos

[REDACTED] y [REDACTED]

[REDACTED].... Que los suscritos entramos a poseer desde la fecha de la celebración del Contrato de Compraventa señalada en el Hecho I que antecede, al inmueble materia del mismo de manera **pública, pacífica, continua, de buena fe** y ostentándome siempre ante la vista de terceras personas como **propietarios**..."...Es el caso que los suscritos [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED] LEY, estamos en **posesión** por más de 5 años, por el tiempo y condiciones exigidas por la Ley en el inmueble objeto del presente juicio para prescribirlo y ante la carencia de documentos que legitimen nuestra calidad de propietarios frente a terceras personas y no obstante que hemos venido poseyendo el inmueble referido como dueños del inmueble objeto del presente juicio..."

Así pues, se concluye que, con ese material probatorio analizado, este Tribunal considera demostrado que los actores han 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.

Tesis

Registro digital: 2022377

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 44/2020 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo I, página 936

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATACIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO).

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes que conocieron de diversos amparos directos, sostuvieron criterios distintos con relación a si para que proceda la prescripción positiva o la usucapión es suficiente el allanamiento a la demanda para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión o si se

requiere de otros medios de prueba.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llega a la conclusión de que se requieren de otros diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión, al no ser suficiente el allanamiento a la demanda.

Justificación: Se afirma lo anterior, ya que la prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad. Así, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en los artículos 1199 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala y 1,156 del Código Civil para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, los cuales prevén que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por las normas referidas, puede promover juicio contra el propietario del bien o quien aparezca como tal en el Registro Público, para que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad; para tal fin los referidos códigos sustantivos prevén diversos atributos que deben ser satisfechos. Ahora bien, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén las normas de referencia fueron colmados por la parte actora, no basta que el demandado se allane a la demanda, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, al ser un hecho que le consta, pero no así para acreditar los atributos que prevén los códigos de referencia, ya que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito.

Contradicción de tesis 317/2018. Entre las sustentadas por el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, y el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 29 de julio de 2020. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Ana María García Pineda.

Tesis y/o criterios contendientes:

El emitido por el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 731/2015, en el que determinó que el allanamiento a la demanda no es suficiente para que el actor acredite los atributos de la posesión para la prescripción positiva de diverso inmueble, pues el referido allanamiento sólo produce el acreditamiento de la causa generadora de la posesión a título de dueño, ya que para demostrar los atributos de referencia se requiere de otros diversos medios de prueba; y,

El sustentado por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 61/2017, del que derivó la tesis aislada I.120.C.27 C (10a.), de título y subtítulo: "**PREScripción ADQUISITIVA. EL ALLANAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA ES SUFICIENTE PARA TENER POR CIERTO QUE LA POSESIÓN HA SIDO DE MANERA PACÍFICA, CONTINUA Y PÚBLICA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO)**", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 16 de marzo de 2018 a las 10:19 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 52, Tomo IV, marzo de 2018, página 3436, con número de registro digital: 2016469.

Tesis de jurisprudencia 44/2020 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada a distancia de nueve de septiembre de dos mil veinte.

En virtud de lo anterior, es de concluirse que la parte actora acreditó el cumplimiento del segundo de los elementos de su acción, y por lo tanto, se declara que ha operado a su favor la prescripción positiva, respecto del

predio objeto de éste juicio y por ello ha de declararse que se ha convertido en propietario del mismo, **purgandose los vicios del acto generador de la misma**, sirviendole el presente fallo como Título de Propiedad, por lo que una vez que cause ejecutoria, gírese oficio al Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que se sirva inscribirlo

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 seguida en este juicio en el cual la parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, siendo que la parte demandada se allanó a la demanda.

SEGUNDO.- Por lo tanto se declara que por haber operado la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** en favor de [REDACTED] y [REDACTED], se han convertido en propietarios del predio identificado como: [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad, con Clave Catastral [REDACTED] y una superficie documental de **235.68 metros cuadrados, y real de 234.41 metros cuadrados**. Con las siguientes medidas y colindancias de acuerdo al levantamiento topográfico obrante en autos:

TERCERO.- Se decreta la cancelación total de la **partida numero [REDACTED] Del Tomo 495 de Sección Civil de fecha 04 de octubre del 1989, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad**, y la inscripción del presente fallo en su lugar.

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, remítase copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada, al Registrador Publico de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad para que

se sirva inscribirla.

QUINTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así

definitivamente juzgando lo sentencio y firma electrónicamente el Juez Décimo Sexto del Tribunal Civil Corporativo **PEDRO GALAF HERNÁNDEZ GARCÍA**, ante su Secretario de Acuerdos **FERNANDO ENRIQUE MEDINA MARTÍNEZ**, 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.

gvc

En el número **14,935** del Boletín Judicial de fecha **11 de febrero de 2025** se hizo la publicación de Ley. **CONSTE.** En **12 de febrero de 2025** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número **14,933** del Boletín Judicial de fecha **11 de febrero de 2025** **CONSTE.**