

EXPEDIENTE NUMERO 73/2024

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, **DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO**

V I S T O S, Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 73/2024**, relativo al **Juicio ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] Y [REDACTED]; y;

R E S U L T A N D O S

1.- Que por escrito presentado por [REDACTED], por su propio derecho, se le tuvo demandando en la vía ORDINARIA CIVIL a [REDACTED] Y [REDACTED], en ejercicio de la acción de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA a fin de que se le declare propietario del inmueble identificado como: [REDACTED]
[REDACTED], CON CLAVE CATASTRAL [REDACTED] CON UNA SUPERFICIE 187.50 METROS CUADRADOS; así como las diversas prestaciones que indica, entre las que destaca, la cancelación de la *partida registral* [REDACTED], *sección civil*, de fecha *catorce de diciembre del año mil novecientos noventa y nueve*, con folio real [REDACTED], y la inscripción de este fallo en su lugar.

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. Por lo que, habiendo incorporado los documentos en los cuales fundó su derecho, por auto de fecha doce de diciembre de dos mil veinticuatro, fue admitida la demanda en la vía y forma propuesta; ordenándose el emplazamiento de ley a los pasivos procesales; y hecho que fue lo anterior, a petición de la parte actora, se les tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrieron, al no haber formulado contestación a la demanda incoada en su contra; en tal virtud, fue que se ordenó abrir la dilación probatoria de diez días comunes a las partes para que ofrecieran los medios de convicción que estimaran pertinentes, facultad que únicamente ejercitó la activa procesal, como se advierte de

actuaciones; probanzas que fueron admitidas de conformidad.

3.- Finalmente, en fecha cinco de septiembre de los corrientes, tuvo verificativo la **audiencia de conciliación, pruebas y alegatos**, dando inicio con la audiencia de conciliación, sin embargo, en virtud de la incomparecencia de quien legalmente representara a los pasivos procesales, se les tuvo oponiéndose tácitamente a cualquier arreglo conciliatorio, y por ende, se procedió al caudal probatorio, hecho que fue, se pasó a la etapa de alegatos, en el que se le tuvo a la abogada procuradora de la parte actora, alegando lo que a derecho de su representado convino; y finalmente, **se ordenó traer los autos a la vista de la suscrita Juzgadora**, para dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda, la cual se pronuncia hoy al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. 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, 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."

II. Por otra parte, el numeral 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 consecutivo en estudio para determinar si la parte demandante cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

III. En ese sentido, conviene traer a colación el ordinal 1143 del Código Civil para el Estado, mismo que refiere que 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 dispositivos 1138 y 1139 en relación con los preceptos 814, 815, 816 y 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; o diez años cuando se trate de mala fe.

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

V. Así tenemos que la demandante, durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, así como un levantamiento topográfico del bien materia del presente juicio, elaborado por la Arquitecta [REDACTED], ambas documentales relativas al inmueble objeto de esta Litis.

En ese sentido, con los documentos detallados en el párrafo anterior, ha quedado probado que el inmueble materia del presente juicio, está inscrito a nombre de los codemandados [REDACTED] Y [REDACTED] en la Oficina Registradora Local, que cuenta con la superficie, medidas y colindancias que se indican en el plano exhibido; máxime que la parte reo omitió objetar e impugnar expresamente su autenticidad o exactitud, por lo que los mismos revisten eficacia probatoria de conformidad con los artículos 328, 329, 330, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil.

VI. En su demanda, sobre el **primer elemento** que constituye la acción, referente a la causa generadora de la posesión, la parte actora manifestó en síntesis lo siguiente:

Que en fecha primero de mayo del año dos mil dos, celebró un

contrato privado de compraventa de manera verbal con los demandados, en virtud del cual adquirió el [REDACTED] [REDACTED], CON CLAVE CATASTRAL [REDACTED] CON UNA SUPERFICIE 187.50 METROS CUADRADOS, el cual se el cual se encuentra inscrito ante la autoridad registradora bajo partida registral [REDACTED], sección civil, de fecha catorce de diciembre del año mil novecientos noventa y nueve, con folio real [REDACTED], aun a nombre de los demandados [REDACTED] Y [REDACTED].

Qué los demandados lo citaron a las once de la mañana el día primero de mayo del año dos mil dos, para realizar la operación en donde le hicieron entrega formal y material de la posesión de inmueble.

Que en esa fecha entregó a los demandados, la cantidad de \$300,000 pesos (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), la cual fue pactada como valor total de la operación de compraventa por concepto de la adquisición del inmueble objeto del presente juicio.

Así para acreditar lo antes expuesto, ofreció las pruebas documentales públicas y privadas consistentes en los instrumentos ya detallados en párrafos anteriores; así como la **confesional** a cargo de los codemandados; la **prueba testimonial** a cargo de [REDACTED] y [REDACTED]; y las **instrumentales privadas** consistentes en los diversos recibos de pago de los distintos servicios públicos contratados; en ese tenor, por lo que hace a la valoración de las referidas probanzas, las documentales mencionadas en el considerando V, ya fueron analizadas; y por lo que respecta a los diversos medios de convicción, se les otorga el valor probatorio siguiente:

1. La prueba confesional, a cargo de los codemandados [REDACTED] Y [REDACTED], mismas que se desahogó en audiencia de fecha cinco de septiembre del año dos mil veinticinco, en la que fueron declarados confesos de las posiciones calificadas de legales, al tenor de los pliegos exhibidos por la parte actora, entre las que destaca la celebración en fecha primero de mayo de dos mil dos del contrato de compraventa de manera verbal mediante el cual los primeros en mención le transmitieron el dominio a la

accionante del bien materia de la litis.

Por lo que, a la prueba confesional antes referida, ha de otorgársele valor probatorio conforme al artículo 396 del Código Procesal Civil, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesada la demanda por parte de los pasivos procesales, al haberse abstenido en contestarla en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el numeral 267 del código en mención; aunado a que dichas confesiones, no se encuentran contradichas con probanza alguna que la desvirtué.

2. Recibos de los pagos de servicios, expedidos por Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (6), comisión Federal de Electricidad (11), Departamento de Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Tijuana (2), si como de la compañía de telefonía e internet IZZI (1), en distintas fechas, en su mayoría a nombre de lo codemandados [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED], con excepción del último en mención el cual se encuentra a nombre de la accionante [REDACTED], todos estos respecto del domicilio [REDACTED] ***** ***** ***** ***** ***** ** *****.

Documentales públicas y privados a las que esta Juzgadora les concede pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 328, 330, 405 y 408 del Código de Procedimientos Civiles, además que las mismas tampoco fueron contradichas.

3. La prueba testimonial, a cargo de los de nombres [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], la que fue desahogada en la audiencia antes aludida, se tiene que la misma alcanza valor probatorio de acuerdo los artículos 413 y 418 de la propia Ley, ya que valorada en conjunto con las diversas probanzas documental pública, documental privada y la confesional, se tiene por acreditada 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 las partes, al bien litigioso, la causa generadora de la posesión consistente en la compraventa verbal celebrada en fecha primero de mayo de dos mil dos, mediante la cual la parte actora se encuentra en posesión del mismo, así como su presencia el día que se celebró el referido acto jurídico.

En apoyo de los argumentos en que se sustenta la presente se

invocan los siguientes criterios:

Registro digital: 188142

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.3o.C. J/2

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XIV, Diciembre de 2001, página 1581

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que, si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la

misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Registro digital: 167289

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/60

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949

Tipo: Jurisprudencia

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.

La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Así las cosas, se concluye que la accionante invocó y demostró la causa generadora de la posesión que detenta sobre el inmueble que nos ocupa, lo que se traduce en que se tiene por acreditado el primer elemento constitutivo de la acción.

VII. Ahora bien, por lo que respecta al **segundo elemento**, consistente en que el accionante haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietario y por un tiempo mínimo de cinco años.

Se tiene que la parte actora adujo en su escrito inicial de demanda que:

Que desde que tomó posesión en virtud del contrato verbal de compraventa, celebrado entre los demandados, y el accionante en fecha

primero de mayo de dos mil dos, ha poseído en forma pública, continua pública, y de buena fe, tal y como lo establece la ley y a título de dueña.

Para acreditar su dicho, la accionante ofreció la **testimonial** a cargo de los de nombre de [REDACTED] y [REDACTED], la que fue desahogada en audiencia de fecha cinco de septiembre del año dos mil veinticinco, la que alcanza valor probatorio pleno, tal como se asentó al estudiar el primer elemento de la acción ejercitada, 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 a las partes del presente juicio, al bien litigioso y que lo posee la 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.

Sirva de sustento a lo antes señalado, la siguiente ejecutoria:

Registro digital: 164440
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Común
Tesis: I.8o.C. J/24
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808
Tipo: 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.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Así pues, se concluye que, con ese material probatorio analizado,

esta Juzgadora 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.

VIII. De tal forma, que ha quedado probado que el inmueble materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la parte enjuiciada; que **la accionante están en posesión del mismo desde hace más de cinco años (primero de mayo de dos mil dos), en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe;** por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueña 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 la referida dependencia, para que le sirva de título de propiedad decretándose la cancelación total de la partida bajo la cual está inscrito el bien raíz materia de la litis, 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 [REDACTED] acreditó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada [REDACTED] Y [REDACTED], quienes no comparecieron a juicio.

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria por haberse consumado en su favor la prescripción positiva de buena fe del predio identificado como: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], CON CLAVE CATASTRAL [REDACTED] CON UNA SUPERFICIE 187.50 METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias (de acuerdo al levantamiento topográfico exhibido):

TERCERO. Se decreta la cancelación de la inscripción inscrita bajo los datos: ***partida registral [REDACTED], sección civil, de fecha catorce de diciembre del año mil novecientos noventa y nueve, con folio real [REDACTED]***, a nombre de **[REDACTED] Y [REDACTED]**, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en esta ciudad, y la inscripción de este fallo en su lugar.

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, remítase copia certificada de la misma y del auto que así la declare, a la persona titular del Registro 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 TÍTULO DE PROPIEDAD a la parte actora.

QUINTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente la **Jueza Décimo Sexto del Tribunal Civil Corporativo DANIA SELENE RAMÍREZ CAMACHO**, ante la **secretaria de Acuerdos ESPERANZA GODINEZ GARCÍA**, 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.

En el número **15,086** del Boletín Judicial de fecha **24 de septiembre de 2025** se hizo la publicación de Ley. **CONSTE.** En **25 de septiembre de 2025** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número **15,086** del Boletín Judicial de fecha **24 de septiembre de 2025.** **CONSTE.**

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS