

EXPEDIENTE NÚMERO 00041/2024

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DIECISIETE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **00041/2024**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en contra de **SUCESIÓN A BIENES DE** [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado en fecha cinco de diciembre del año dos mil veinticuatro, compareció ante este Juzgado [REDACTED] [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a **SUCESIÓN A BIENES DE** [REDACTED], por la prescripción adquisitiva, respecto del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 121.42 METROS CUADRADOS asi como las medidas y colindancias que se precisan en el Levantamiento Topográfico; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo **FOLIO REAL** [REDACTED] **relativo al Título de Propiedad Inscrito Bajo Partida** [REDACTED] **de sección civil de fecha 17 de abril del 2000**, a nombre de la parte demandada. Manifestó como hechos los en él contenidos, 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, se decretó el emplazamiento a juicio a la demandada **SUCESIÓN A BIENES DE** [REDACTED], y efectuado que fue en términos de ley, mediante diligencia visible en autos, a petición de la parte actora, se le tuvo por acusada la *rebeldía* en que incurrió, 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 ejercita la activa procesal, las cuales fueron admitidas ordenándose su preparación y desahogo en términos de ley.

3.- Finalmente, en fecha tres de junio del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, en la cual una vez desahogado el caudal probatorio, se pasó a la etapa de alegatos, en el que se le tuvo al abogado procurador de la actora, alegando lo que a derecho de sus representados convino; y finalmente, se ordenó traer los autos a la vista del suscrito Juzgador, para dictar sentencia definitiva

4.- Posteriormente, en fecha dieciséis de Junio del año dos mil veintitrés, fue ratificado ante la presencia Judicial, el escrito presentado oír la entonces parte actora, mediante el cual cede los derechos litigiosos del presente procedimiento en favor de [REDACTED], [REDACTED], lo cual fue provisto de conformidad, **ordenándose citar a las partes para oír el fallo definitivo que hoy se dicta**, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. 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.*

II. A efecto de estar en aptitud de dictar una sentencia valida 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 Juzgador resulta 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.- Concerniente a la **legitimación tanto activa como pasiva en el proceso, se desprende que la misma ha quedado debidamente acreditada en autos,** pues por lo que hace a la parte actora, tanto la primigenia, como las diversas personas cesionarias que hoy actúan como parte actora, resultan ser personas físicas; y por lo que hace a la parte demandada, siendo una persona jurídica como lo es una Sucesión, quien se abstuvo de comparecer a Juicio en defensa de sus intereses, por lo que no fue objeto del debate la capacidad de ninguno de los litigantes.

Vía.- Asimismo, resulta **procedente la vía Ordinaria Civil 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 rebeldía en que incurrió el pasivo procesal y que la vía procesal seleccionada por el accionante fue la idónea. Asimismo, se cumplió con las formalidades del procedimiento, en consecuencia **se está en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.**

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 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 propietaria y por un tiempo mínimo de cinco años.

V. Afecto de establecer la identidad del inmueble objeto de controversia el demandante, en términos del artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles, exhibió un **certificado de inscripción** expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de este lugar, **levantamiento topográfico**, relativas ambas documentales al inmueble litigioso.

Documentos que no fueron objetados ni se encuentran contradichos con pruebas diversas, por lo cual son del valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328, 330, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil, con lo que quedó probado, por un lado, que el inmueble materia de este juicio está inscrito a nombre del demandado en la Oficina Registradora Local, y por el otro, que tiene la superficie, medidas y colindancias a que hacen

referencia en el impreso inicial de demanda.

VI. En su demanda, el actor señaló sobre el **primer elemento** de la acción que nos ocupa, que invoca como **causa generadora** de su posesión, **el contrato verbal de compraventa** celebrado en fecha veinticinco de enero de mil novecientos noventa y ocho con [REDACTED], por virtud del cual adquirió los derechos de propiedad del inmueble reclamado y descrito en líneas anteriores.

Para acreditarlo, ofreció las pruebas **documentales públicas y privadas** consistentes en los instrumentos ya detallados en párrafos anteriores, así como las siguientes.

1. La prueba **confesional**, a cargo de la parte demandada **SUCESIÓN A BIENES DE** [REDACTED], misma que se desahogó en audiencia referida en líneas anteriores en el apartado de resultandos correspondiente, en la que fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales, al tenor del pliego exhibido por la parte actora.

Estableciéndose, que dicha probanza, es de valor probatorio conforme a los artículos 330, 396 y 408 del Código Procesal Civil, la cual es adminiculada a la diversa presunción legal consistente en tener por confesada la demanda por parte del reo, 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 dicha confesión, no se encuentra contradicha con probanza alguna que la desvirtué.

2. La prueba **testimonial**, a cargo de los de nombres [REDACTED] y [REDACTED], misma que se desahogó en audiencia referida en líneas anteriores en el apartado de resultandos correspondiente, y la que alcanza valor probatorio de acuerdo los artículos 413 y 418 de la propia Ley.

Medio de convicción el cual es valorado al prudente arbitrio de quien esto resuelve, y al cual se le concede valor probatorio suficiente para acreditar la causa generadora de la posesión que invoca el accionante, atento al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles, tomando en consideración 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, saber de la manera en que se introdujo al mismo.

Así las cosas, se concluye que el 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**. En apoyo de los argumentos en que se sustenta la presente se invocan la jurisprudencia y tesis siguientes:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 167214
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: V.1o.C.T. J/68
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 996
Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ÉSTA SE EJERCIÓ EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PARA TRASLADAR EL DOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

De conformidad con los artículos 1322, fracción I y 1323, fracciones III y IV, del Código Civil para el Estado de Sonora, para que opere la prescripción positiva se requiere demostrar la causa generadora de la posesión, y que ésta se ejerció en concepto de propietario; empero resulta inexacto que esa causa generadora exigida por la citada legislación, se refiera exclusivamente a un título apto para trasladar el dominio, tomando en cuenta que ese requisito, al que se aludía como "justo título" en el Código Civil Federal de 1884 fue suprimido en la legislación civil mexicana. Así el Código Civil para el Estado de Sonora, en su invocado artículo 1322, fracción I, sustituyó aquel requisito, por el de "concepto de propietario", que implica el ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título. No puede entenderse de otra manera, lo dispuesto por el mencionado artículo 1323, fracciones III y IV, que contempla la posesión de mala fe, como apta para prescribir, pues en ella puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 576/2006. *****. 2 de abril de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Lugo Romero, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretaria: María Guadalupe Romero Esquer.

Amparo directo 832/2007. Arturo Plath López. 28 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Armida Elena Rodríguez Celaya. Secretario: Martín Antonio Lugo Romero.

Amparo directo 100/2008. Cosme Alfredo Ochoa Trujillo y otra. 15 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Armida Elena Rodríguez Celaya. Secretario: José Fernando Ibarra Fernández.

Amparo directo 317/2008. María Magdalena Olivarría. 4 de septiembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Munguía Padilla. Secretaria: María Guadalupe Romero Esquer.

Amparo directo 215/2008. Guadalupe Figueroa Morfín o María Guadalupe Figueroa Morfín y otras. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Laura Catalina Maldonado Arce, secretaria de tribunal autorizada para desempeñar las funciones de Magistrada, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretaria: Raquel Nieblas Germán.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 175/2010, de la que derivó la tesis jurisprudencial 1a./J. 125/2010 de rubro: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA)."

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 201558

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.1o.C.T.73 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Septiembre de 1996, página 763

Tipo: Aislada

USUCAPION. LA CONFESION FICTA DEL DEMANDADO SIN PRUEBA QUE LA CONTRADIGA, ES APTA PARA ESTIMAR PRESUNTIVAMENTE PROBADA LA POSESION ADUCIDA POR EL ACTOR.

Si bien es verdad que para demostrar la posesión de los inmuebles la prueba idónea para acreditarla es la testimonial, también lo es, que cuando el demandado no contesta el ocurso entablado en su contra, declarado confeso de los hechos básicos de la demanda, debe estimarse, que esa confesión ficta constituye sólo una presunción de los hechos manifestados por el actor en su libelo inicial, la cual admite prueba en contrario y de no existir, deben estimarse presuntivamente probados los hechos pretendidos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 244/96. Macario Ortiz Moreno. 12 de abril de 1996. Mayoría de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Disidente: Enrique Pérez González. Secretario: Isaac Gerardo Mora Montero.

Nota: Por ejecutoria del 21 de febrero de 2018, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 245/2017 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

VII. Ahora bien, por lo que respecta al **segundo elemento**, el demandante manifestó que el inmueble materia del juicio lo ha estado poseyendo en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietario, así como han gestionado el mantenimiento y conservación del inmueble.

Para acreditar su dicho, el accionante ofreció la **testimonial** a cargo de los de nombre de [REDACTED] y [REDACTED], misma que se desahogó en audiencia referida en líneas anteriores en el apartado de resultandos correspondiente, la que alcanza valor probatorio 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 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. Sirva de

sustento a lo antes señalado, la siguiente ejecutoria:

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.

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.**

VIII. De tal forma, que ha quedado probado que el inmueble materia de este proceso, **se encuentra inmerso dentro de un predio mayor**, que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del demandado; que la parte actora se encuentra 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 la parte actora [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] se ha convertido en propietario del bien de que se trata, al haberse consumado y operado en su favor la prescripción positiva, **sirviéndole el presente fallo como Título de Propiedad**, por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá inscribirse en la dependencia registral, decretándose la **cancelación parcial** de la partida bajo la cual está inscrito el inmueble litigioso, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva. .

IX.- Por lo que hace al reclamo de gastos y costas que realiza la parte actora, y atendiendo a las constancias que obran en el presente procedimiento, se desprende que no se actualiza la hipótesis contenida en el artículo 141 fracción II inciso A) del Código de Procedimientos Civiles, al no advertirse la calidad de temeridad o mala fe en el actuar de las partes contendientes en el presente procedimiento; motivo por el cual **se absuelve a la parte demandada del pago de dicha prestación**

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], [REDACTED], [REDACTED], probaron los elementos constitutivos de su acción; en rebeldía de la parte demandada **SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED]**, quien no compareció a juicio.

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED], [REDACTED], se han convertido en propietarios por haberse consumado en su favor la prescripción positiva -de buena fe- del inmueble identificado como [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 121.42 METROS CUADRADOS así como las medidas y colindancias que se precisan en el Levantamiento Topográfico.

TERCERO. El presente fallo, sirve de **título de propiedad** a la parte actora, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, previa **cancelación parcial de FOLIO REAL [REDACTED] relativo al Título de Propiedad Inscrito Bajo Partida [REDACTED] de sección civil de fecha 17 de abril del 2000.**

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. No se hace especial condena en costas en atención a los motivos y fundamentos expuestos en el presente fallo.

SEXTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así definitivamente juzgando lo sentencio y firma electrónicamente el Juez Décimo Sexto del Tribunal Civil Corporativo **PEDRO GALAF HERNÁNDEZ GARCÍA**, ante su Secretaria de Acuerdos **ANETTE BARAJAS**, 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.

PG/FEMM

En el número **15,019** del Boletín Judicial de fecha **19 de junio de 2025** se hizo la publicación de Ley. **CONSTE.** En **20 de junio de 2025** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número **15,0198** del Boletín Judicial de fecha **19 de junio de 2025.** **CONSTE.**