

EXPEDIENTE NÚMERO [REDACTED]

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, TRES DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS.

VISTOS, para resolver en SENTENCIA DEFINITIVA los autos del expediente [REDACTED] relativo al juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y,

RESULTANDO

1.- Por escrito presentado en fecha veintidós de julio, primero de septiembre, trece de noviembre todos del año dos mil veinte, compareció [REDACTED] demandando por su propio derecho en la vía ORDINARIO CIVIL a [REDACTED], por las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones inútiles e innecesarias, así como por economía procesal.

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que se contienen en su escrito inicial.

2. *dmitida la demanda en la vía y forma propuestas por auto de fecha **veintiséis de noviembre del dos mil veinte**, se ordenó girar diversos oficios de localización de domicilio de los demandados, a diversas autoridades y dependencias, a fin de que informaran si se encontraba registrado domicilio alguno de la parte demandada, una vez rendidos los informes por la autoridad correspondientes, arrojaron domicilios y toda vez que de los domicilios arrojados no se encontro a la parte demandada, a petición de la parte actora, por auto de fecha diecisiete de agosto del dos mil veintiuno **se ordenó el emplazamiento de la parte demandada por medio de edictos**, otorgándole un término de **quince días** para dar contestación a la demanda; edictos que fueron publicados en el periódico local el Sol de Tijuana, así como en el Boletín Judicial del Estado; hecho lo anterior a solicitud de la parte actora, por proveído de fecha **nueve de noviembre del dos mil veintiuno** se tuvo por acusada la correspondiente rebeldía en que incurrió la pasiva procesal al no haber dado contestación a la

demanda instaurada en su contra, y se ordenó abrir un período de *diez días* comunes a las partes para que ofrecieran los medios de convicción que estimaran pertinentes, facultad que sólo la parte actora ofreciendo las pruebas contenidas en su escrito presentado el día **veinticinco de noviembre del dos mil veintiuno** probanzas que fueron admitidas de conformidad, por auto de fecha **diez de diciembre del dos mil veintiuno**.

3.- El **trece horas con treinta minutos del día dos de junio del dos mil veintidós** tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, iniciándose con la audiencia conciliatoria, y en virtud de la incomparecencia de la parte demandada, no se pudo llevar a cabo conciliación alguna; en consecuencia, se desahogaron las pruebas que requerían evento especial para su perfeccionamiento y toda vez que no quedaron pruebas pendientes para desahogar se pasó al periodo de alegatos, alegando únicamente la parte actora, lo que a sus intereses convino, no así la parte demandada, en virtud de su incomparecencia, y en esta última fecha **se citó a las partes para oír la sentencia definitiva**, que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO

I. El suscrito Juzgador es **competente** para conocer este litigio en observancia al artículo **157** fracción **III** del Código Procesal Civil, toda vez que el bien inmueble en litis se localiza dentro de esta jurisdicción y se ejercitó una acción real sobre éste.

Por lo que hace a la vía **ordinaria civil**, ésta resulta procedente toda vez que la acción de prescripción adquisitiva de inmuebles no forma parte de las listadas en el numeral **424** del Código *djetivo en consulta, en atención a lo dispuesto por el diverso numeral **425** del mismo ordenamiento legal en cita.

II. Los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles ordenan que 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; asimismo que el actor debe probar los elementos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

III. El actor manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción, que en fecha 31 de diciembre de 2006, tuvo la necesidad de tener un lugar para vivir y decidió tomar posesión física y material del inmueble ubicado en la Fracción ■ resultado de la subdivisión del Lote ■ en la manzana ■, Fraccionamiento ■ en la ciudad de Tijuana, Baja California, mismo que se encontraba deshabitado.

Que la suscrita tomo posesión del inmueble en forma pacífica toda vez que en diversas ocasiones preguntó a los vecinos si tenían conocimiento de quien era el propietario, contestando que no tenían conocimiento y que desde hace varios años el inmueble se encontraba abandonado.

Refiere que ha realizado mejoras de construcción, así como el pago de servicios de agua, luz, drenaje y predial del inmueble.

Finalmente, refieren que se han satisfecho todos los requisitos previstos por la Ley, motivo por el cual solicitan se dicte sentencia por medio de la cual se les declare propietarios del lote de terreno materia de este juicio.

III. El Suscrito es **competente** para conocer del juicio ordinario civil que nos ocupa por así permitirlo los artículos 1 y 2 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como el artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que hace a la vía **ordinaria civil** intentada, ésta es procedente, toda vez que el juicio de prescripción positiva de inmuebles no se encuentra contemplado dentro de las acciones previstas por el artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles, en acatamiento al diverso numeral 425 del ordenamiento legal en consulta.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, la demandante es una persona física que comparece a juicio por su propio derecho, y los demandados son personas físicas que se abstuvieron de salir a pleito en defensa de sus

intereses, por lo que no fue debatida la capacidad procesal de los litigantes.

IV. Establecido lo anterior, se emerge al estudio de la **acción de prescripción** en cuanto a las cualidades y condiciones de la misma, así tenemos que el Código Civil en sus artículos **1138** y **1139**, establece que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública, y si ésta es de mala fe se requieren diez años. ■ su vez el numeral **797** señala en lo conducente: *“... Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entendiéndose por título la causa generadora de la posesión.”* *sí mismo el precepto **817** del Código en consulta dispone: *“Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”* Por su parte, el artículo **818** prevé: *“Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.”* Finalmente, el dispositivo **1143** del Código en consulta dispone: *“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 de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”* *I respecto, sirven de apoyo por analogía la tesis de jurisprudencia que a continuación se transcriben:

PRESCRIPCIÓN POSITIV*. POSESIÓN DE M*L* FE SIN JUSTO TÍTULO ES *PT* P*R* QUE OPERE (LEGISL*CIÓN DEL EST*DO DE SIN*LO*). El artículo 1150, fracciones I y III, del Código Civil para el Estado de Sinaloa establece que los bienes inmuebles se prescriben en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente, y en diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, en tanto que el diverso numeral 807 del propio código, precisa que es poseedor de buena fe, el que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que es poseedor de mala fe, el que entra a la posesión sin título alguno para hacerlo, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Por tanto, si bien es verdad que el artículo 827 del código mencionado establece que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa puede producir la prescripción, ello no significa que dicha disposición establezca que para prescribir en todos los casos necesariamente se requiere acreditar la existencia de un acto traslativo de dominio, aun cuando se trate de posesión de mala fe, pues es evidente que se refiere a que esa posesión en concepto de propietario se puede adquirir de buena o mala fe, con justo título o sin él, pues de otra manera no se hubiera realizado la distinción de referencia. De ahí que la interpretación que debe darse al citado numeral, en concordancia con los artículos 807 y 1150, fracciones I y III, de dicho código, consiste en que se deben distinguir dos formas para adquirir la propiedad por prescripción positiva: la primera, cuando la posesión es de buena fe, la cual debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, por más de cinco años donde se requiere justo título, que puede ser objetiva o subjetivamente válido; y, la segunda, cuando la posesión es de mala fe, en la que no se requiere justo título, sino que únicamente debe revelarse y probarse la causa generadora de la posesión que, además, sea en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, y por más de diez años.

TRIBUN*L COLEGI*DO EN M*TERI* CIVIL DEL DÉCIMO SEGUNDO CIRCUITO.

XII.C.1 C (10a.)

*mparo directo 203/2014. *riel Eduardo López Gaxiola. 5 de marzo de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Ramona Manuela Campos Saucedo. Secretario: Roberto Cisneros Delgado.

Esta tesis se publicó el viernes 22 de mayo de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la

Federación.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época. Libro 18, Mayo de 2015. Pág. 2292. Tesis de Jurisprudencia.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. P* R* QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE CREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ÉSTA SE EJERCIO EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PROTRASLADAR 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 TRIBUNAL DEL QUINTO CIRCUITO.

V.1o.C.T. J/68

*mparo 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.

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

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

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

*mparo 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 Ace, 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.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXIX, Mayo de 2009. Pág. 996. Tesis de Jurisprudencia.

De lo antes expuesto, se infiere que a fin de que prospere la acción de **prescripción positiva de mala fe** respecto de un inmueble, debe acreditar la parte actora la causa generadora de su posesión, y que ésta sea en forma pacífica, continua, pública, en concepto de propietaria y por un tiempo mínimo de diez años.

En las referidas condiciones, tenemos que la demandante ofreció como probanzas de su intención, la documental pública, consistente en el **certificado de inscripción** expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, donde consta que el bien inmueble materia de la litis, se encuentra inscrito a nombre de la parte demandada [REDACTED]

[REDACTED] que concatenada con la diversa **documental pública**, consistente en el acta de levantamiento expedido por el departamento de cartografía de la Dirección de catastro donde constan las medidas y colidancias del bien inmueble materia de la litis, probanzas que al no encontrarse contradichas con pruebas diversas, se les concede pleno valor probatorio pleno en términos de los artículos **328** y **405** de la Ley Orgánica Civil, y dando cumplimiento a lo dispuesto por el dispositivo **1143** del

Código Civil que norma que quien ha 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.

*hora bien, en relación al primer elemento de la acción de prescripción, relativo a que la posesión apta para prescribir debe ser en concepto de **propietario**, tenemos que la parte actora señala como **causa generadora** de la posesión, que su representada tomó la posesión del inmueble en por su propio derecho sin tener algún requerimiento para que desocupe el lugar; para efecto de acreditar su dicho, ofreció la **prueba testimonial** a cargo de los testigos de nombres [REDACTED]

la cual se desahogó en la audiencia celebrada el **dos de junio del dos mil veintidós** acreditándose la posesión que detenta la parte actora del bien inmueble materia del presente juicio desde **diciembre del dos mil seis** al cual se le concede eficacia y valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo **413** del Código de Procedimientos Civiles, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que expusieron por separado que conocen a la demandante y al bien materia del juicio, y al no existir en el sumario probanza diversa que la contraríe.

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 en concepto de **propietario, pacífica, pública y continua**, las mismas quedaron acreditadas con la prueba testimonial rendida en autos cobrando especial relevancia para lo que aquí concierne, las respuestas que dieron los testigos a las preguntas 2,3,5 y [REDACTED], valorada anteriormente subrogándole los derechos posesorios que adquirió y con ello la posesión a título de dueño respecto del bien motivo de la usucapión.

Lo que se fortalece con la **doble confesión ficta** de los demandados 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 que antecede, al haber sido declarado confeso 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 *djetiva Civil, para tener por acreditado que tenía conocimiento de que la demandante se encuentra en posesión del inmueble objeto de la lid con las cualidades que señala.

Sin que sea necesario ingresar al análisis y valoración del diverso material probatorio ofrecido por la parte actora, dado que ello no variaría en modo alguno el resultado del presente fallo.

En virtud de lo expuesto, es de concluirse que la demandante cumple con los elementos de la acción de prescripción positiva, tomando en cuenta que entró a poseer el inmueble sin justo título, lo que la convierte en poseedor de **mala fe** y en concepto de **propietaria**, conservando su posesión en forma **pacífica**, **continua**, **pública** y por **más de diez años**, y como consecuencia de ello deberá declararse que [REDACTED] es propietaria del inmueble 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:

PRESCRIPCIÓN *DQUISITIV*. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN *PT* P*R* L*. 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. *I 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.

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 **ORDIN*RI* CIVIL**, en la que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción en rebeldía de los demandados.

SEGUNDO. Se declara que la actora [REDACTED] en virtud de haber operado en su favor la prescripción positiva, a partir del **treinta y uno de diciembre del dos mil seis** se ha convertido en propietario del inmueble identificado como:

Fracción [REDACTED] resultado de la subdivisión del Lote [REDACTED], en la manzana [REDACTED], Fraccionamiento [REDACTED] en la ciudad, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

*l norte [REDACTED] metros cuadrados con lote [REDACTED], también conocido como FB-[REDACTED].

*l sur [REDACTED] metros cuadrados con [REDACTED]

*l este [REDACTED] metros cuadrados con Lote [REDACTED].

*l Oeste [REDACTED] metros cuadrados con *venida [REDACTED]

[REDACTED].

TERCERO. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto resolutivo anterior, se ordena **la cancelación** [REDACTED] de la inscripción que actualmente existe del inmueble mencionado, en favor de la demandada [REDACTED] [REDACTED] bajo subdivisión de propiedad partida [REDACTED] de sección civil de fecha 17 de enero del 2019, folio real [REDACTED] y la **inscripción de este fallo en su lugar.**

CU*RTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, mediante oficio remítase copia certificada de la misma y del auto que así la declare a la autoridad Registradora de esta Ciudad, para los efectos señalados en el resolutivo que antecede.

QUINTO. NOTIFIQUESE PERSON*LMENTE.- *sí lo sentenció y firmó electrónicamente C. JUEZ SEGUNDO CIVIL CON C*R*CTER PROVISION*L, LIC. GU*D*LUPE OC*MPO *NTONIO, ante su Secretaria de *cuerdos LIC. JU*N C*RLOS C*RB*J*L MERC*DO, 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.