

EXPEDIENTE NÚMERO 00103/2024.

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A QUINCE DE AGOSTO DEL AÑO
DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número 00103/2024, relativo al juicio ORDINARIO CIVIL promovido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

RESULTANDO

1. Por escrito presentado el día diez de diciembre de dos mil veinticuatro, comparecieron ante la autoridad judicial [REDACTED] y [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED], por la **prescripción adquisitiva** del inmueble identificado como **** *
***** * ***** ** ***** ** *** ***** ***** *****
**** ** ***** ***** ** *** ***** ** *** ***** *****
mismo que se encuentra inmerso dentro del predio mayor [REDACTED]
[REDACTED], CATASTRALMENTE IDENTIFICADO COMO [REDACTED]
[REDACTED]), DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 86,755.863 METROS CUADRADOS Y CLAVE CATASTRAL [REDACTED], con las medidas y colindancias que se precisan en el levantamiento topográfico exhibido por la parte actora, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo la **partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha 27 de diciembre del 2023**, con folio real [REDACTED], a nombre de [REDACTED].

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 del año dos mil veinticuatro, fue admitida la demanda en la vía y forma propuesta;

ordenándose el emplazamiento de la pasiva procesal; y hecho que fue lo anterior, 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 ejercitó la activa procesal, como se advierte de actuaciones; probanzas que fueron admitidas de conformidad.

3.- Finalmente, en fecha veinticuatro de junio del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, dando inicio con la audiencia de conciliación, sin embargo, en virtud de la incomparecencia de la pasiva procesal, se le 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 al abogado procurador de la actora, alegando lo que a derecho de su representado convino; y finalmente, **se ordenó traer los autos a la vista del suscrito Juzgador, para dictar la sentencia definitiva** que en derecho corresponda, la cual se pronuncia hoy al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. El artículo 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 sumario para determinar si la parte demandante cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

II. De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil para el Estado, 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.- De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, 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. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

III. 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/diez años.

IV. El demandante, durante la tramitación del juicio exhibió un **certificado de inscripción** expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio, así como un **levantamiento topográfico** del bien materia del presente juicio, elaborado por el **Ing.** [REDACTED], ambas documentales relativas al inmueble objeto de esta Litis, asimismo exhibió una Constancia expedida por la Dirección de Catastro Municipal.

Así pues, con los documentos detallados en el párrafo anterior, ha quedado probado que el inmueble materia del presente juicio, está inscrito a nombre de la parte demandada [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, los que revisten eficacia probatoria de conformidad con los artículos 328, 329, 330, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil.

V. En su demanda, sobre el primer elemento que constituye la acción, referente a la causa generadora de la posesión, la parte actora manifestó lo siguiente: "1.- Que con fecha 25 de mayo de 2019, los suscritos celebramos Contrato Privado de Compraventa con el señor [REDACTED]. Celebramos por escrito y a título oneroso la compraventa de una fracción de terreno perteneciente al predio mayor identificado como [REDACTED];

catastralmente identificado como [REDACTED]
[REDACTED]), de esta ciudad de Tijuana, Baja California, con superficie de 86,755.863 metros cuadrados y **CLAVE CATASTRAL** [REDACTED], misma fracción que se identifica como [REDACTED]
[REDACTED], **de esta ciudad con superficie de 200.00 metros cuadrados**, y las siguientes medidas y colindancias según cuadro de construcción:..."

Para acreditarlo, ofreció las pruebas **documentales públicas y privadas** consistentes en los instrumentos ya detallados en párrafos anteriores; así como la **confesional** a cargo de la parte demandada, y la **testimonial**; por lo que hace a su valoración, las documentales mencionadas en el considerando **IV**, ya fueron estudiadas.

1. La prueba **confesional**, a cargo de la parte demandada [REDACTED]
[REDACTED], misma que se desahogó en audiencia de fecha veinticuatro de junio del año dos mil veinticinco, en la que fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales, al tenor del pliego exhibido por la parte actora.

Por lo que dichas probanzas documentales y confesional antes referidas, son de valor probatorio conforme a los artículos 330, 396 y 408 del Código Procesal Civil, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesada la demanda por parte de la 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]
[REDACTED] y [REDACTED] la que fue desahogada en la audiencia antes aludida, y la que alcanza valor probatorio de acuerdo los artículos 413 y 418 de la propia Ley, y que valorada en conjunto con las diversas probanzas documental privada y 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, saber de la manera en que se introdujo al mismo y que saben que desde el 25 de mayo del 2019, la parte actora se encuentra en posesión del mismo.

En apoyo de los argumentos en que se sustenta la presente se invocan los siguientes criterios:

Suprema Corte de Justicia de la Nación
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.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

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 el accionante invoco 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.**

VI. Ahora bien, por lo que respecta al **segundo elemento**, el demandante manifestó que: "5.- Como se demuestra con los hechos ya narrados en los puntos anteriores, hemos estado poseyendo el inmueble objeto de esta demanda, por un tiempo mayor de 5 años, lo que ha sido con todas las formalidades de ley, es decir, en calidad de PROPIETARIOS, dado que desde que estamos en posesión material y jurídica objeto de este juicio, hemos realizado actos de dominio a la vez de diversas modificaciones y construcciones dentro de dicho predio; de forma PACÍFICA, en virtud de que nuestra forma de adquirir se hizo conforme a derecho y no de forma furtiva o violenta o sea sin utilizar ningún medio de coacción; CONTINUA, dado que desde el momento que tomamos posesión material y jurídica, hemos estado ininterrumpidamente durante más de cinco años habitando dicho predio; PÚBLICA en virtud de que a la vista de todos nuestros vecinos y las personas que nos rodean, nuestra forma de poseer no es de carácter furtivo; y lo más importante es que es de BUENA

FE; por lo que aunado al tiempo que tenemos de poseerlo, nos hemos convertido en propietarios de dicho inmueble y por tanto tenemos el derecho para demandar la adquisición en la forma y término solicitado, por lo que.”

Para acreditar su dicho, el accionante ofreció la **testimonial** a cargo de los de nombre de [REDACTED] y [REDACTED], la que fue desahogada en audiencia de fecha veinticuatro de junio del año dos mil veinticinco, 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 los accionantes con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de **propietario, en forma pacífica, continua, pública, de mala fe y por más de diez 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:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

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, este Juzgador 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.**

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

RESOLVE

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED] y [REDACTED]
[REDACTED], se han convertido en propietarios por
haberse consumado en su favor la prescripción positiva de buena fe del
predio identificado como **** * ***** * ***** *** ***** ** **
***** ***** ***** ***** ** ***** ***** *** ** *****
** *** ***** ***** , mismo que se encuentra inmerso dentro del
predio mayor [REDACTED]
[REDACTED], CATASTRALMENTE
IDENTIFICADO COMO [REDACTED]
[REDACTED]), DE ESTA CIUDAD, CON UNA
SUPERFICIE DE 86,755.863 METROS CUADRADOS Y CLAVE CATASTRAL
[REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias (de acuerdo al
levantamiento topográfico exhibido):

TERCERO. Se decreta la **cancelación parcial**, de la inscripción inscrita bajo los datos: **partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha 27 de diciembre del 2023**, con folio real [REDACTED], a nombre de [REDACTED], del Registro Público De La Propiedad y de Comercio en esta ciudad.

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, remítase copia certificada de la misma y del auto que así la declare, a la Registradora Pública 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 sentencio y firma electrónicamente el Juez Décimo Sexto del Tribunal Civil Corporativo **PEDRO GALAF HERNÁNDEZ GARCÍA**, ante la 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 ***

En el número **15,062** del Boletín Judicial de fecha **19 de agosto de 2025** se hizo la publicación de Ley. **CONSTE.**