

EXPEDIENTE NUMERO 34/2024

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO

V I S T O S, Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 34/2024**, relativo al **Juicio ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED], en contra de [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], en ejercicio de la acción de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA a fin de que se le declare propietario del inmueble identificado como: [REDACTED], DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 144.00 METROS CUADRADOS EL CUAL CUENTA CON CLAVE CATASTRAL [REDACTED]; así como la cancelación parcial de la partida registral [REDACTED], tomo 172, sección civil, de fecha nueve de mayo del año mil novecientos ochenta y tres, con folio real [REDACTED], y la inscripción de este fallo al margen de su partida.

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; y toda vez que la parte actora manifestó bajo protesta de decir verdad desconocer el domicilio de los demandados, por lo que en auto inicial de fecha diez de diciembre de dos mil veinticuatro, se ordenó girar oficios de localización en términos del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles sin haber tenido resultados positivos, por lo que posteriormente en auto de fecha once de abril de dos mil veinticinco, se ordenó su emplazamiento por medio de edictos, mismos que fueron publicados en términos del auto antes mencionado; y hecho que fue lo anterior, a petición de la parte actora, se le 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.- En fecha treinta y uno de julio 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 las partes, 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 al abogado procurador de la parte actora, alegando lo que a derecho de su representada convino; y finalmente, por auto de fecha nueve de septiembre de los corrientes **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, en el que aparece como propietaria del bien que ahí se describe el copasivo procesal; así como un **levantamiento topográfico** del bien materia del presente juicio, elaborado por el Ingeniero [REDACTED] relativa al inmueble objeto de esta Litis; así como una **Constancia de Catastro**, de las que se desprende que el predio materia de este juicio se encuentra enclavado en un predio mayor inscrito ante la autoridad registradora a nombre de codemandada.

En ese sentido, con los documentos detallados en el párrafo anterior, ha quedado probado que el predio mayor al que pertenece el bien inmueble materia del presente juicio, está inscrito a nombre del codemandado [REDACTED] en la Oficina Registradora Local; asimismo, que cuenta con la superficie, medidas y colindancias que se indican en el plano exhibido; máxime que la parte reo omitieron 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 se encuentra en posesión del bien inmueble identificado como [REDACTED], DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 144.00 METROS CUADRADOS EL CUAL CUENTA CON CLAVE CATASTRAL [REDACTED]; en virtud del contrato de compraventa verbal, celebrado con [REDACTED] el día diez de noviembre del año dos mil quince, cuyo monto de operación fue de \$180,000.00 pesos (ciento ochenta mil pesos 00/100 moneda nacional), cantidad que fue pagada en su totalidad al momento de concretar la venta.

Que desde el momento que obtuvo la posesión del inmueble, ha venido ejerciendo su posesión de forma pacífica, continua, pública, de buena fe, con el ánimo de propietario.

Que después de haber celebrado la compraventa con [REDACTED] quiso escriturar a su nombre, pero el bien inmueble, estaba a nombre de [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, lo que no quiso arreglar su vendedor.

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; y la **prueba testimonial** a cargo de [REDACTED] y [REDACTED]; a los que se les otorga el valor probatorio siguiente:

1. La prueba confesional, a cargo de los codemandados [REDACTED], mismas que se desahogaron en audiencia de fecha treinta y uno de julio de 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 diez de noviembre del año dos mil quince del contrato de compraventa de manera verbal mediante el cual el primero en mención le transmitió el dominio a la accionante del bien materia de la litis.

Por lo que, a las pruebas confesionales antes referidas, 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. 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 confesionales, 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 diez de noviembre de dos mil quince, mediante la cual 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:

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,

dato 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 el momento que obtuvo la posesión del bien, es decir, el día diez de noviembre del año dos mil quince, ha ejercido la posesión en forma pacífica, porque lo obtuvo sin uso de violencia o vicios del consentimiento dentro del contrato; de manera continua, porque desde que lo compró, siempre ha habitado el inmueble; pública, porque sus vecinos y familiares saben que él es el que vive ahí; de buena fe, porque lo adquirió celebrando un contrato verbal de compraventa; y con el ánimo de propietario, porque desde que lo adquirió siempre ha estado ostentándose públicamente como dueño del inmueble.

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 antes referida, 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 propietaria, 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 se encuentra enclavado dentro de un predio mayor, el cual aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la parte enjuiciada; que **la accionante están**

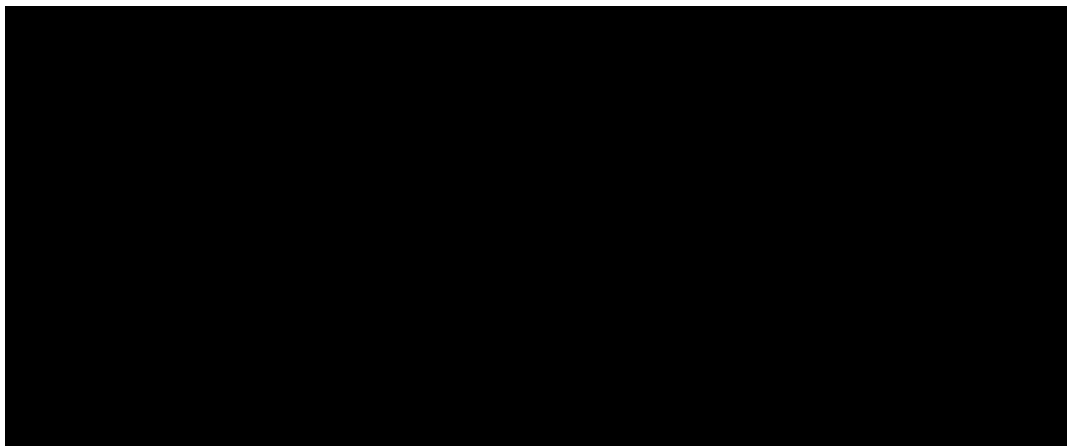
en posesión del mismo desde hace más de cinco años (diez de noviembre de dos mil quince), en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueña del bien de que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva, por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá inscribirse en la referida dependencia al margen de la partida correspondiente, para que le sirva de título de propiedad decretándose la **cancelación parcial** 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;

R E S U E L V E

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], 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], *DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 144.00 METROS CUADRADOS EL CUAL CUENTA CON CLAVE CATASTRAL [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias (de acuerdo al levantamiento topográfico exhibido):*



TERCERO. Se decreta la cancelación parcial de la inscripción bajo los datos: ***partida registral [REDACTED], tomo 172, sección civil, de fecha nueve de mayo del año mil novecientos ochenta y tres, con folio real [REDACTED]***, a nombre de [REDACTED], del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en esta ciudad, y la inscripción de este fallo al margen de su partida.

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. Por lo que hacen a los demandados [REDACTED], publíquese los puntos resolutive de esta sentencia mediante edictos, los cuales deberán publicarse por dos veces de tres en tres días en uno de los periódicos de mayor circulación a elección de la parte interesada, atento a lo establecido por el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles y ejecútese la misma en términos del artículo 630 del ordenamiento legal invocado.

SEXTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente la **Jueza Décimo Sexto del Tribunal Civil Corporativo DANIA SELENE RAMIREZ CAMACHO**, 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.

En el número **15,090** del Boletín Judicial de fecha **30 de septiembre de 2025** se hizo la publicación de Ley. CONSTE.
En **1 de octubre de 2025** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número **15,090** del Boletín Judicial de fecha **30 de septiembre de 2025**. CONSTE.