

Tijuana, Baja California, veintisiete de marzo de dos mil veintitrés.

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **332/2022**, relativo al juicio ordinario civil promovido, por [REDACTED] también conocida como [REDACTED], en contra de [REDACTED] también conocida como [REDACTED], y

RESULTANDO

1. Que, por escrito presentado ante oficialía de partes común de los juzgados de primera instancia civil de este partido judicial, y turnado a éste Juzgado, compareció [REDACTED] también conocida como [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **Ordinaria Civil** a [REDACTED] también conocida como [REDACTED], de quien reclama la declaratoria de propiedad identificado como [REDACTED], de esta ciudad, con superficie documental de 598.374 metros cuadrados y real de 617.205 metros cuadrados, así como de las demás prestaciones que reclama.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar a la parte demandada, para que produjera su contestación, y sin haberla producido, se tuvo por acusada su **rebeldía**, y abierto que fue el juicio a prueba, la parte actora aportó las probanzas que consideró benéficas a sus interés, las que admitidas y preparadas se desahogaron en la audiencia de ley, en la que una vez concluidas las fases probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia,

CONSIDERANDOS

I. Que de acuerdo con los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y con las 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 hayan sido varios, se hará el

pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. El Suscrito Juzgador es **competente** para conocer del presente juicio, en observancia a lo dispuesto por el artículo **157** fracción **III** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el inmueble en litis se localiza en esta jurisdicción.

Por lo que hace a la **vía ordinaria civil** en que se intenta la presente acción de prescripción, ésta resulta correcta, toda vez que la acción en comento no se encuentra listada dentro de las previstas por el artículo **424** del Código Adjetivo de la materia, en acatamiento a lo dispuesto por el diverso numeral **425** del mismo ordenamiento legal.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, ésta se encuentra debidamente acreditada, considerando que la parte actora es una persona física que comparece a juicio por su propio derecho y por lo que respecta al parte reo, se abstuvo de salir a pleito en defensa de sus intereses, por lo que no fue debatida la personalidad de ninguno de los litigantes.

III. 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**. A 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." Así 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, y también en contra del propietario, cuando no coincidan, 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. (...)" Al respecto, sirven de apoyo por analogía la tesis de jurisprudencia que a continuación se transcriben:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN DE MALA FE SIN JUSTO TÍTULO ES APTA PARA QUE OPERE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA). 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. 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. 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. 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**.

IV. La actora, exhibió durante la tramitación del juicio un **certificado de inscripción**, expedido por el Sub-Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de este lugar, así como un **levantamiento topográfico**, que no fueron objetados por el reo ni se encuentran contradichos con pruebas diversas, razón por la cual son del valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328, 330, 404, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil. Ahora bien, con esos instrumentos ha quedado probado -por un lado- que el lote de terreno materia de este juicio se encuentra inscrito a nombre del demandado, en la oficina registradora local, y -por el otro- que el bien a usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el curso inicial.

V. En su demanda, la actora manifiesta que la causa generadora de la posesión que tiene sobre el bien materia del juicio, consiste en que el **15 de abril de 2008**, entró a poseerlo de mala fe pues asegura que tomó posesión material y jurídica, ejerciendo actos de dominio, sin que desde ese entonces a la fecha existiera o existe oposición de alguna persona en cuanto a su libre posesión; y que desde esa fecha lo posee por más de diez años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe.

VI. La demandante, para acreditar su acción, ofreció las pruebas documentales públicas y, privadas consistentes en los instrumentos que han quedado detallados; la confesional a cargo del reo; y la testimonial de [REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: Las documentales que son las mencionadas en los considerandos IV ya fueron estudiadas. La **confesional** a cargo de las codemandadas se desahogó en la audiencia de ley, y por cuanto hace a la confesión ficta que versa sobre presunción legal consistente en tener por confesada la demanda por parte de las enjuiciadas, al haberse abstenido de contestarla en el término que para ello se le concedió, según el precepto 267 del código en mención. La

testimonial también alcanza eficacia demostrativa plena de conformidad con el artículo 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que declararon por separado que conocen a la actora y al inmueble materia del juicio, asimismo, que ésta lo posee con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública, de mala fe y por un tiempo mínimo de diez años, y que obtuvo su posesión en la forma y términos que se indican en la demanda.

VII. Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada; de tal manera que estando probado que el lote materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del demandado, que la actora se encuentra en posesión del mismo desde hace más de diez años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de mala fe, es de resolverse que se han convertido en dueña del inmueble de que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva, por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia debe inscribirse en esa dependencia para que le sirva de título de propiedad, decretándose la cancelación total de la partida bajo la cual está inscrito el bien litigioso, únicamente por lo que hace al mismo, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva, en el entendido de que el inmueble habrá de pasar con el gravamen que le afecta, a fin de no violentar derechos de terceros, sirviendo de sustento para la conclusión a la que se llegó las siguientes jurisprudencia y tesis:

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

1a./J. 93/2006

Contradicción de tesis 76/2006-PS.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. Tesis de Jurisprudencia.

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 recurso 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.

II.1o.C.T.73 C

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo IV, Septiembre de 1996. Pág. 763. Tesis Aislada.

VII. Como se dijo, resulta procedente decretar la procedencia de la acción intentada, con la salvedad de que ésta deberá decretarse únicamente por cuanto hace a la superficie documental, no así de la real, en virtud de ser la primera la que se encuentra amparada por el certificado de inscripción exhibido, y de decretarse por la diversa superficie, posiblemente se estarían transgrediendo derechos de terceros.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos **79, 80, 81, 86, 90 y 91** del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se

RESUELVE

PRIMERO. En la vía **Ordinaria Civil** seguida en este juicio, la parte actora probo los hechos constitutivos de su acción en rebeldía de la parte demandada quien no compareció a juicio.

SEGUNDO. Se declara [REDACTED] también conocida como [REDACTED], se convirtió en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva-, del inmueble identificado como: [REDACTED], de esta ciudad, con superficie documental de 598.374 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

NORTE: 19.66 ML CON AVENIDA B
SUR: 10.14+10.19 ML CON LOTES 7 Y 6
ESTE: 29.78 ML CON LOTE 4
OESTE: 30.02 ML CON LOTE 2

TERCERO. Sirve de título de propiedad a la parte actora, ésta sentencia, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta ciudad, previa **cancelación total** de la Partida inscrita bajo transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso

y extinción parcial partida [REDACTED] de sección civil de fecha 16 de julio de 1999, folio real [REDACTED].

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que transcurra el término señalado en el resolutivo siguiente, remítase copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que la inscriba y le sirva de **TÍTULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **Juez Primero de lo Civil provisional Licenciado Víctor Manuel Vázquez Durán**, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Elsa María Ocegüera Karam**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I, III; 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX; 4 fracciones I, II; 11, 12 y 13 del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

RRF/mhga