

EXPEDIENTE NÚMERO 49/2022

Tijuana, Baja California, veinte de septiembre de dos mil veintidós.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **49/2022**, relativo al juicio **ordinario civil** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y

RESULTANDO

1. Por escrito presentado el 13 de enero de 2022, compareció en este Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ordinaria civil** a [REDACTED], para purgar vicios del contrato por el cual adquirió el inmueble materia del juicio, a fin de que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva del lote de terreno número [REDACTED], manzana [REDACTED], de la colonia Mariano Matamoros Centro, La Presa, de esta ciudad, que cuenta con las medidas y colindancias que indica, así como por las restantes prestaciones señaladas; manifestó como hechos los en él contenidos, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Se admitió la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento a juicio a la reo para que en el término de ley produjera su contestación, quien se allanó a la misma mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2022, el cual fue suscrito y ratificado ante la presencia judicial nueve de marzo septiembre del año en curso, y en tal razón se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo 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 de las actuaciones para determinar si la demandante cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

II. De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil, 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 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 diversos 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 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.

III. La actora exhibió con su demanda un **certificado de inscripción** expedido por el Sub-Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, dos **planos** o levantamientos topográficos del inmueble litigioso, que no fueron objetados por la demandada en cuanto a su autenticidad ni se encuentran contradichos con pruebas diversas y por tal razón, son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 404, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil. Así, con esos instrumentos público y privados quedó probado - por un lado- que el bien materia del juicio se encuentra inscrito a

nombre de la reo en la oficina registradora local, y -por el otro- que el inmueble a usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se refiere el accionante en su ocurso inicial.

IV. En la demanda, la actora afirma que la causa generadora de la posesión que tiene sobre el bien materia del juicio, consiste en que el 15 de junio de 2014 lo adquirió mediante **contrato de compraventa** que celebró con la reo [REDACTED] -en el que se pactó como precio la suma de \$ [REDACTED] dólares ([REDACTED] dólares 00/100 moneda americana), que le pagó totalmente en la forma y términos asentados en dicho instrumento-, y que desde esa fecha lo posee por más de cinco años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, en el entendido que exhibió el contrato en cuestión que es visible a fojas 10-12, el cual no fue objetado por la enjuiciada ni se encuentra contradicho con pruebas diversas, alcanzando así valor probatorio pleno, según los dispositivos 330 y 408 del Enjuiciamiento Civil, con el que acredita dicha causa generadora de la posesión y sus aseveraciones.

V. Con la confesión expresa vertida por la reo en su ocurso de contestación de demanda, que hizo y ratificó ante la presencia judicial, este Tribunal considera demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada. De tal manera que estando probado que el bien materia de este proceso aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la demandada; que la actora se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, debe resolverse que se ha 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 parcial de la partida bajo la cual está inscrito el inmueble litigioso, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva. El allanamiento de la demanda tiene el valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 400 y 402 del Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1130, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 270, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se

RESUELVE

PRIMERO. En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción y la parte reo se allanó a la demanda.

SEGUNDO. La actora promovió este proceso para purgar los vicios del contrato mediante el cual adquirió el inmueble litigioso, razón por la cual se declara que [REDACTED] se convirtió en propietario -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva a partir del día 16 de junio de 2019- del lote de terreno número [REDACTED], manzana [REDACTED], de la colonia Mariano Matamoros Centro, La Presa, de esta ciudad, que cuenta con una superficie de **141.07** metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: (Según cuadro de construcciones detallado en el acta o levantamiento topográfico de fecha 4 de mayo de 2022, elaborado por el Ingeniero Osvaldo Maldonado Salinas C-2554)

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN LOTE [REDACTED]					COORDENADAS		
LADO		RUMBO	DIST	V	Y	X	COLINDANTES
EST	PV						
				1	3,593,806.9112	511,697.6460	
1	2	S 04°01'13.17" W	18.210	2	3,593,788.7457	511,696.3693	LOTES 12, 13 y 14
2	3	S 85°58'46.83" E	8.870	3	3,593,788.1238	511,705.2174	LOTE 16
3	4	N 07°27'00.61" E	12.133	4	3,593,800.1546	511,706.7907	LOTE 15 F-A
4	1	N 53°32'27.41" W	11.370	1	3,593,806.9112	511,697.6460	Calle Cuatlayan (Cuatlamayan)

SUPERFICIE= 141.07 m²

TERCERO. Se ordena la cancelación parcial inscrita bajo contrato de compraventa partida número [REDACTED], de la Sección CIVIL, de fecha 30 de marzo de 1996, folio real [REDACTED], respecto al bien materia del juicio.

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, 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 cumpla en sus términos, inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de título de propiedad a la parte actora.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

ASÍ, definitivamente juzgado lo sentenció y firma electrónicamente **Juez Primero 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 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.

VMVD/Ira.*