

Tijuana, Baja California, seis de octubre de dos mil veintidós.

VISTOS, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **714/2020**, relativo al juicio ordinario civil promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y

RESULTANDO

1. Por escrito presentado en fecha veintiocho de julio del dos mil veinte, compareció en este Juzgado [REDACTED] demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

I. Que por sentencia judicial se declare que se ha consumado a mi favor la prescripción positiva de mala fe, y que, he adquirido la propiedad del predio identificado como: LOTE [REDACTED], MANZANA [REDACTED], DE LA COLONIA [REDACTED], MUNICIPIO, TIJUANA, CON SUPERFICIE DE 302.39 M2, INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO BAJO PARTIDA [REDACTED], SECCION CIVIL, DE FECHA 08 DE AGOSTO DE 1994, EL CUAL CUENTA CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: 18.30 MTS CON LOTE 8-B
AL SUR: 16.43+2.24 MTS. CON LOTES 8, 17
AL ESTE. 3.96+ 10.20+ 3.73 MTS CON LOTE 15,16,17
AL OESTE: 17.81 MTS CON CALLE RIO NUEVO

II. Que como consecuencia de dicha resolución, se proceda a la cancelación parcial de la partida [REDACTED], sección civil, de fecha 08 de agosto de 1994 únicamente por lo que hace al predio materia de este juicio, mismo que se encuentra inscrito a nombre de [REDACTED], como se hace constar en la certificación de inscripción del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Tijuana, Baja California, que se anexa al presente.

III. Por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, de la sentencia que se dicte a favor del suscrito [REDACTED], y que se declare que en virtud de haberse consumado la prescripción positiva, hemos adquirido la propiedad del predio identificado como: LOTE [REDACTED], MANZANA [REDACTED], DE LA COLONIA [REDACTED], MUNICIPIO, TIJUANA, CON SUPERFICIE DE 302.39 M2, INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO BAJO PARTIDA [REDACTED], SECCION CIVIL, DE FECHA 08 DE AGOSTO DE 1994, EL CUAL CUENTA CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: 18.30 MTS CON LOTE 8-B
AL SUR: 16.43+2.24 MTS. CON LOTES 8, 17
AL ESTE. 3.96+ 10.20+ 3.73 MTS CON LOTE 15,16,17
AL OESTE: 17.81 MTS CON CALLE RIO NUEVO

IV. La declaración de que como consecuencia de haberse consumado a nuestro favor la prescripción positiva del predio materia del presente juicio, quedan purgados y subsanados aquellos vicios de los actos por medio de los cuales adquirimos dicho bien, materia del presente juicio.

V. El pago de gastos y costas que como consecuencia de la tramitación del presente juicio se generen.

Manifestó como hechos los en él contenidos, que fundó en los preceptos que estimó aplicables para terminar formulando las peticiones de estilo.

2. Una vez que se admitió la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento a juicio a la parte reo para que en el término de ley produjera su contestación, quién oportunamente dio contestación a la demanda entablada en su contra,

3. Se abrió el juicio a prueba, en el que sólo parte actora ofreció las de su intención, y las que fueron desahogadas en la audiencia respectiva, y finalmente en fecha veinte de septiembre del dos mil veintidós, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia 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 del sumario para determinar si los demandantes cumplen 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 preceptos 1138 y 1139 fracción III en relación con los diversos artículos 814 a 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 DIEZ AÑOS cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de mala 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, y que por título debe entorse la causa generadora de la posesión.

Dado que el texto actual del numeral 34 de la Ley General de Bienes del Estado cobró vigencia a partir del 8 de enero del 2011, es decir, en fecha posterior al hecho que motivo la causa generadora de la posesión de la accionante, debe invocarse el principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, dado que conforme a

este, lo preceptuado en el artículo vigente no es aplicable al caso que nos ocupa, puesto que al día en que entró en posesión del inmueble, lo preceptuado en el artículo vigente no es aplicable al caso que nos ocupa, puesto que el hecho que dio origen a su posesión se rige por la ley vigente en este momento, ya que de lo contrario se le daría efecto retroactivo en perjuicio de uno de los contratantes, lo cual está prohibido por el artículo 14 Constitucional.

Por tal motivo, debe aplicarse en beneficio del gobernado lo que el numeral 34 del ordenamiento precitado, establecida antes de la entrada en vigor de la reforma aludida: "Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. **Tratándose de la prescripción de dichos bienes se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil**".

III. De lo expuesto en el considerando precedente, se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva de mala fe, son los siguientes: **a)**. Que el actor acredite una posesión sobre el bien 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 mala fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de diez años (veinte años de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley General de bienes del Estado).

IV. El demandante durante la tramitación del juicio, exhibió un certificado de inscripción expedido por el Sub-Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, y un levantamiento topográfico, visibles a fojas 8-9 y 7 (respectivamente).

De forma, que se acredita que el inmueble materia de la litis, se encuentra inscrito a nombre de la demandada GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, en la Oficina Registradora Local y que cuenta con la superficie, medidas y colindancias que se indican en el plano exhibido, los que revisten eficacia probatoria plena de conformidad con los artículos 328, 329, 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: "... El día 07 de julio de 1999 me percate que el predio identificado como LOTE ■■■, MANZANA ■■■, DE LA COLONIA ■■■■■■■■■■, MUNICIPIO,

TIJUANA, CON SUPERFICIE DE 302.39 M2, INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO BAJO PARTIDA [REDACTED], SECCION CIVIL, DE FECHA 08 DE AGOSTO DE 1994, EL CUAL CUENTA CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: 18.30 MTS CON LOTE 8-B
AL SUR: 16.43+2.24 MTS. CON LOTES 8, 17
AL ESTE: 3.96+ 10.20+ 3.73 MTS CON LOTE 15,16,17
AL OESTE: 17.81 MTS CON CALLE RIO NUEVO

Se encontraban totalmente abandonado y abandalizado (sic), por lo que, en presencia de dos testigos dignos de buena fe, tome posesión de dicho predio de mutuo propio. Mismo inmueble materia de este juicio, por lo que decidió limpiar el inmueble y ocuparlo, pues ahí ha poseído hasta el día de hoy, mismo lugar que utiliza, lo que realiza en presencia de diversas personas dignas de buena fe, y además es lugar de frecuentes reuniones familiares y de amigos que hago en ese lugar; ya que lo domina como de su propiedad y del cual hace uso común como casa habitación, mismo al que al día de hoy ha construido una pequeña habitación que utilizan como vivienda...". Para acreditar su dicho, el accionante las siguientes pruebas:

1. La confesional, a cargo del [REDACTED], misma que se desahogó en los términos del ocurso localizable a fojas 88, al tenor del pliego -preguntas-, visibles a folios 71-73. Probanza a la que no se le otorga valor demostrativo para los fines que persigue su oferente, puesto que no admite los hechos en los que su adversaria sustenta su demanda, aunado a que del resultado de la probanza en estudio no se acredita la posesión y las cualidades aptas para prescribir, de conformidad con los artículos 401, 402 y 418 del Código de Procedimientos Civiles.

2. La declaración de parte a cargo del [REDACTED], misma que se desahogó en los términos del ocurso localizable a fojas 90, al tenor del interrogatorio -preguntas-, visibles a folios 74-75. Probanza a la que no se le otorga valor demostrativo para los fines que persigue su oferente, puesto que no admite los hechos en los que su adversaria sustenta su demanda, aunado a que del resultado de la probanza en estudio no se acredita la posesión y las cualidades aptas para prescribir, de conformidad con los artículos 403 y 418 del Código de Procedimientos Civiles.

3. La testimonial, a cargo de los de nombre [REDACTED] y [REDACTED]; misma que fue desahogada en audiencia de fecha veinte de agosto del dos mil veintidós, la que alcanza valor probatorio de acuerdo

los artículos 413 y 418 de la propia Ley, para acreditar 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 la parte actora y al bien litigioso, y saber de la manera en que éste entró en posesión del mismo. Sirva de sustento a lo antes señalado, ejecutoria que es del contexto siguiente:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Novena Época.
Tomo XXXI, Junio 2010.
Página 808.
Tesis de 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.

Así las cosas, se concluye que el accionante invocó y demostró la causa generadora de la posesión -de mala fe-, 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: "... Es el caso que desde la fecha el día 07 de julio de 1999 el suscrito [REDACTED] tome posesión material y jurídica del inmueble en cuestión en forma pacífica, pública y de mala fe, en concepto de propietarios del predio identificado como LOTE [REDACTED], MANZANA [REDACTED], DE LA COLONIA [REDACTED], MUNICIPIO, TIJUANA, CON SUPERFICIE DE 302.39 M2, INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO BAJO PARTIDA [REDACTED], SECCION CIVIL, DE FECHA 08 DE AGOSTO DE 1994..."

Para acreditarlo, ofreció las pruebas documentales públicas y consistentes en los instrumentos ya detallados, la testimonial de [REDACTED] y [REDACTED]; por lo que hace a su valoración, las documentales que son las mencionadas en el considerando IV y que ya fueron estudiadas.

La testimonial, a cargo de los de nombre de [REDACTED] y [REDACTED]; misma que fue desahogada en audiencia de fecha veinte de septiembre del dos mil veintidós, la que alcanza pleno valor probatorio de acuerdo al numeral 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, al haber declarado que conocen al actor, el

bien litigioso, y que lo posee el accionante 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 veinte años, y que obtuvo su posesión en la forma y términos que se indican en la demanda.

Así pues, se concluye que con ese material probatorio analizado, este Tribunal 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.

VII. En esas condiciones y estando probado que el inmueble materia de este proceso, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la parte demandada, que el actor está en posesión del mismo desde hace más de veinte años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de mala fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueño 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 esa dependencia, para que le sirva de título de propiedad decretándose la cancelación parcial de la partida bajo la cual se encuentra inscrito el inmueble litigioso, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva.

VIII. Enseguida se procede al estudio de las excepciones opuestas y prueba ofrecida por la demandada, iniciándose con el de éstas en el entendido que ofreció la siguiente:

La declaración de parte, a cargo de la parte actora, por lo que examinadas que son las declaraciones que rindió en la audiencia de fecha veinte de septiembre del dos mil veintidós, se advierte que no le perjudican de modo alguno, al no haber admitido ninguno de los hechos en que el reo sustenta sus excepciones, y por ello -en base a la regla de valoración regulada por el dispositivo 403 del ordenamiento legal acabado de invocar-, carece de valor probatorio.

Siendo que opuso las que denominó: **(I)** excepción de falta de acción y de derecho al no reunir el tiempo requerido para prescribir y por tratarse de un bien que tiene la característica actual de

imprescriptibilidad; **(II)** excepción de ausencia de título eficaz para demostrar la causa generadora de su posesión; **(III)** excepciones inominadas.

Pasando al estudio de tales excepciones, las que al encontrarse relacionadas entre sí se analizan en su conjunto y son infundadas, en virtud de que -contrario a su sentir- la actora acreditó los elementos que constituyen su acción, al haber demostrado la causa generadora de la posesión que tiene sobre el bien litigioso, el cual posee 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 veinte años, lo que hizo con sus probanzas analizadas.

Aunado a lo anterior, respecto a la acción de prescripción positiva, se emitió jurisprudencia en el sentido de que "Para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble, mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, (y en el caso a estudio el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado), que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada".

Además, según se advierte del numeral 797 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado, 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; por lo que tales deficiencias no constituyen un obstáculo para que prospere la acción de usucapión. Asimismo de la lectura del escrito de demanda se advierte que el accionante señaló que en fecha siete de julio de mil novecientos noventa y nueve, tomó posesión de propia autoridad, del inmueble objeto de la presente demanda identificado como LOTE ■■■ manzana ■■■, de la Colonia ■■■■■■■■■■ de esta ciudad, con superficie de 302.39 metros cuadrados, toda vez que se percató que el referido inmueble se encontraba abandonado y abandalizado (sic), por lo que decidió limpiarlo y ocuparlo, poseyéndolo desde esa fecha, siendo lugar de frecuentes reuniones familiares y de amigos, ya que lo domina como de su propiedad, y del cual hago uso como casa habitación, mismo que al día de ha construido una pequeña habitación que utiliza como vivienda ..."..

Por lo que de autos, se advierte con meridiana claridad que el accionante si manifestó en las condiciones necesarias para prescribir (entre las que se encuentran las cualidades de la posesión para prescribir y en término necesario para ello, de conformidad con los artículos 1139 del Código Civil), máxime que se robusteció con la declaración de los testigos, cuya valoración ha quedado asentada con antelación, así mismo el hecho de la calidad de la causa generadora de la posesión, adolezca de algunas de las formalidades de ley, no es impedimento para prescribir un bien.

IX. Así pues, como consecuencia del estudio que se hizo de la acción ejercitada, de las defensas opuestas y de las pruebas que han quedado descritas, se concluye que la actora dio cumplimiento a la exigencia que le impone el dispositivo 277 del Enjuiciamiento Civil, al probar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que los funda, y la parte reo no acreditó sus aseveraciones.- De tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la enjuiciada; que el demandante está en posesión del mismo desde hace más de veinte años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de mala fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueño 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 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.

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,

RESUELVE

PRIMERO. En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la parte actora probó los elementos constitutivos de su acción, la demandada [REDACTED], no lo hizo con los de sus excepciones.

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva-, del predio identificado como lote [REDACTED], manzana [REDACTED], de la colonia [REDACTED], polígono no. [REDACTED], de esta ciudad, con superficie de 302.39 metros cuadrados, el cual cuenta con las medidas y colindancias (según certificado de inscripción):

AL NORTE: 18.30 MTS CON LOTE 8-B
AL SUR: 16.43 + 2.24 MTS. CON LOTES 8, 17
AL ESTE: 3.96 + 10.20 + 3.73 MTS CON LOTE 15,16,17
AL OESTE: 17.81 MTS CON CALLE RIO NUEVO

En el entendido de que el presente juicio se promovió para purgar y subsanar aquellos vicios de los actos por medio de los cuales el demandante adquirió dicho bien materia del presente juicio.

TERCERO. Se decreta la cancelación parcial de la inscripción bajo: memorias descriptivas inscripción [REDACTED] de sección civil de fecha 08 de agosto de 1994, con folio real [REDACTED].

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 TITULO 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; [REDACTED] 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.

VMVD/emok