

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL  
TECATE, BAJA CALIFORNIA**

**TECATE, BAJA CALIFORNIA, A VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL  
AÑO DOS MIL VEINTICINCO.**

**V I S T O S;** para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número [REDACTED], relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] y [REDACTED]  
[REDACTED], y;

**R E S U L T A N D O S:**

1.- Que por escrito presentado con fecha cuatro de enero del año dos mil veintidós, compareció ante este H. Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED]  
[REDACTED] y [REDACTED]  
[REDACTED], a fin de que por resolución judicial se declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto del predio identificado por el actor como: [REDACTED]  
[REDACTED], mismo que -afirma la parte actora-, se encuentra inmerso dentro del resto del inmueble identificado como: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

Asimismo reclama las diversas prestaciones que señala;

manifestó como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó el emplazamiento a la parte demandada a efecto de que dentro del término de Ley produjeran contestación a la demanda interpuesta en su contra, cuestión que se cumplimentó como es visible a fojas 38 y 43 por su respectivo orden la [REDACTED] y [REDACTED] ambas por conducto de su interventora [REDACTED] -cargo debidamente acreditado con copia certificada de las constancias que integran el expediente 119-2021, mismas que se obran a fojas 23-31 del sumario-, seguidamente mediante escrito visible a fojas 44-49 compareció la misma a dar contestación a la demanda interpuesta en contra de sus representados, por lo que por auto de fecha nueve de agosto del año dos mil veintidós como es visible a fojas 50-51, se le tuvo por contestada la demanda, asimismo, ordenándose así la apertura del período probatorio en donde las partes del presente juicio ofrecieron las de su intención visible a fojas 52-54 y 56-63, mismas que se desahogaron en la audiencia de ley, la cual tuvo verificativo en fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés visible a fojas 93-98, asimismo en fecha veintisiete de julio del año dos mil veintitrés obrante a foja 110 de autos y su continuación en fecha veinte de agosto del año dos mil veinticuatro visible a foja 135 donde una vez desahogados los medios de prueba se pasó a la etapa de alegatos, finalmente se citó a las partes para oír sentencia definitiva, sin embargo por auto de fecha veintinueve de agosto del año dos mil veinticuatro visible a foja 136, se dejó sin efecto la citación referida en términos del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles, y al transcurrir la vista otorgada a las partes, mediante auto que antecede y por así corresponder al estado procesal de los autos, se ordenaron turnar

los autos a vista de la suscrita juzgadora a fin de dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- Que los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: *"...Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."; "...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones..."*.

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la siguiente Jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al respecto:

#### **DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.**

*Si bien los artículos 1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el diverso 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado*

de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastacio Zaragoza Rojas y otros. 5 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. 14 de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona.

Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña.

Amparo directo en revisión 2278/2014. TV Azteca, S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero.

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En mérito de lo anterior, se procede a examinar los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que esta Juzgadora es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedo justificada su legitimación en la causa; por lo que

respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento, la contestación de las enjuiciadas [REDACTED] y [REDACTED] y que la vía procesal seleccionada por el demandante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose esta Juzgadora al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la contestación de las demandadas [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED].- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma

que a la letra reza:

#### **SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.**

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

#### **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.

#### **IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN**

**ADQUISITIVA DE BUENA FE.-** Son aplicables al caso en estudio, los artículos **797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144** del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente:

**“Artículo 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. 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.”

**“Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”

**“Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”

**“Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.”

**“Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan

sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel."

"**Artículo 1143.-** 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, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad." y

"...**Artículo 1144.-** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor."

De lo expuesto en el párrafo precedente se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva **de buena fe** son los siguientes: **A).**- Que quien la ejercite 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; **B).**- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de cinco años. Al respecto se invocan cómo aplicable los siguientes criterios por Contradicción y Jurisprudencia, que a la letra rezan respectivamente:

**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.**

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, 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, 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.

3a./J. 18/94

**Contradicción de tesis 39/92.** Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.

**Tesis de Jurisprudencia 18/94.** Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 78, Junio de 1994. Pág. 30. Tesis de Jurisprudencia.

**USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).**

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapición es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapición ya que éste debe ser acreditado plenamente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

Amparo directo 497/91. Cruz Aarón Castro Ramírez y otro. 24 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Guillermo Báez Pérez.

Amparo directo 251/92. Ciro Cervantes López. 11 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 303/94. Wenceslao Carreón Pérez. 11 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Humberto Cabrera Vázquez. Secretario: Enrique Antonio Pedraza Mayoral.

Amparo directo 26/95. Teresa Cruz Bravo por sí y en representación de la sucesión de Eloy Hernández Algreto. 1o. de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario:

Humberto Schettino Reyna.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo I, Junio de 1995. Pág. 374. Tesis de Jurisprudencia.

V.- La parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un plano o levantamiento topográfico, así como un certificado de inscripción expedido por el Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad respecto del inmueble litigioso, los cuales obran por su orden, a fojas 13 y 14 del sumario. De igual forma corre glosado a los autos un Dictamen Pericial emitido por el Ingeniero [REDACTED], visible a fojas 75-77, **quien afirma que la** [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

Documentales que al no haber sido objetada las privadas es de concedérseles valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 330 y 408 del Enjuiciamiento Civil; y la documental pública que al no haber sido impugnada en cuanto a su autenticidad y exactitud, por la contraria, merece valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que de la adminiculación de tales medios de convicción se concluye, por un lado, que el lote de terreno materia del juicio, forma parte de un predio mayor que se encuentra inscrito a nombre de [REDACTED] -hoy su sucesión- en la Oficina Registradora Local y, por el otro, que el bien a usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se hacen referencia en el plano exhibido.

**VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.-** Respecto al elemento relativo a que la actora acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietaria, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que la funda; el demandante sustenta su acción en lo siguiente:

**"...I.- QUE EN FECHA 07 DE SEPTIEMBRE DE 1989 EL SUSCRITO [REDACTED] [REDACTED] CELEBRE CONTRATO VERBAL DE CESIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD CON MI PADRE EL C. [REDACTED] TAMBIÉN CONOCIDO COMO [REDACTED] RESPECTO AL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO UNA FRACCIÓN DE 255.000 METROS CUADRADOS, LA CUAL SE ENCUENTRA INMERSA EN UN PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO [REDACTED] [REDACTED] EL CUAL ME MANIFESTÓ SU DESEO EN CEDERME SUS DERECHOS DE PROPIEDAD Y POSESIÓN, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE, LO CUAL YO ACEPTÉ EN ESE MOMENTO, YA QUE NOS ENCONTRÁBAMOS EN EL BIEN INMUEBLE ANTERIORMENTE DESCRITO, MENCIONANDO ESTE MISMO QUE ERA SU DESEO QUE YO ME ENCARGARA A PARTIR DE ESE MOMENTO DEL PAGO DE LA CONTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS INHERENTES PARA EL MANTENIMIENTO DEL PREDIO MATERIA DE LA PRESENTE LITIS..."**

**"...II.- EN FECHA 20 DE ENERO DEL 2014 EL SUSCRITO [REDACTED] [REDACTED] CELEBRE CONTRATO VERBAL DE CESIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD CON MI MADRE LA C. [REDACTED] RESPECTO A SU 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO UNA FRACCIÓN DE 255.000 METROS CUADRADOS, LA CUAL SE ENCUENTRA INMERSA EN UN PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO [REDACTED] [REDACTED], LA CUAL ME MANIFESTÓ SU DESEO EN CEDERME SUS DERECHOS DE PROPIEDAD Y POSESIÓN, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE, LO CUAL YO ACEPTÉ EN ESE MOMENTO, YA QUE NOS ENCONTRÁBAMOS EN EL BIEN INMUEBLE ANTERIORMENTE DESCRITO, SIENDO IMPORTANTE MANIFESTAR QUE EN ESTE MOMENTO EL SUSCRITO YA ME ENCARGABA DEL PAGO DE LA CONTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS INHERENTES PARA EL MANTENIMIENTO, POR LO QUE EL DÍA DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO VERBAL DE CESIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD CON LA C. [REDACTED] ME ENTREGO LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE LITIS Y ESTE MISMO DÍA ENTRE EN POSESIÓN DEL 100% (CIEN POR CIENTO) DEL PREDIO CON LOS ATRIBUTOS DE LEY QUE MÁS ADELANTE SERÁN DETALLADOS Y PUESTO QUE EL PREDIO SE ENCONTRABA CON UNA CASA HABITACIÓN COMENCÉ A HACERLE MEJORAS PARA VIVIR EN ESTA MISMA CON MI FUTURA FAMILIA, CASA EN LA CUAL HABITO HASTA LA ACTUALIDAD DESDE HACE APROXIMADAMENTE 7 AÑOS..."**

De lo antes transcrito se advierte que la parte actora invoca

como causa generadora, que en fecha **07 DE SEPTIEMBRE DE 1989**, celebró un **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS VERBAL** por el 50% del predio materia de la litis (*mismo que se equipara a una donación como se deducirá en el considerando que más adelante se estudia*) celebrado entre [REDACTED] en su carácter de CESIONARIO y [REDACTED] **quien dicen fue también conocido como** [REDACTED] en su carácter de CEDENTE y en fecha **20 DE ENERO DE 2014** celebró el segundo **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS VERBAL** por el 50% restante del predio materia de la litis (*mismo que se equipara a una donación como se deducirá en el considerando que más adelante se estudia*) celebrado entre [REDACTED] en su carácter de CESIONARIO y [REDACTED] en su carácter de CEDENTE.

Sin embargo, no pasa desapercibido para quien esto resuelve, que en muchas de las ocasiones, en un contrato de cesión de derechos una de las partes transfiere a otra sus derechos, **ello implica que la propiedad de la cosa u objeto que eran del cedente pasan a formar parte del patrimonio del cesionario**, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio. Dada la especial naturaleza del contrato de cesión de derechos, es dable señalar que se trata de un contrato consensual, que puede adquirir modalidades diversas en función de la causa-fuente que lo origine o según los términos en que se pacte, como en el caso acontece, pues no obstante las partes al haber denominado el contrato cesión de derechos, realmente realizaron una donación a título gratuito, es decir, si la cesión de derechos es a título oneroso, **podría configurar** un contrato de compraventa, si existe un precio cierto en dinero a cambio del derecho cedido; o **una donación, si se celebra a título gratuito**; o en su caso, una permuta si las partes acuerdan dar una cosa por otra. Por las razones expuestas, el contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para

hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se posee el inmueble con el carácter de propietaria.

Se reitera que la cesión de derechos es un acto jurídico que en la cotidianidad se constituye como un continente, susceptible de ser llenado o colmado con diverso contenido; es decir, se trata de un acto formal cuyo contenido material se verá regulado, no tanto por las normas especiales que se contienen en la ley para tal efecto, sino por las reglas del diverso contrato cuya apariencia ocurre y sólo de manera aislada podrán aplicarse las normas específicas que las rigen. Así, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1906 del Código Civil para el Estado, a la cesión de derechos, en cuanto al contenido material de dicho acto continente, le serán aplicables las normas del diverso acto con el que se asemeje o guarde mayor identidad; artículo que a la letra dice:

*"...Artículo 1906.- En la cesión de crédito se observarán las disposiciones relativas al acto jurídico que le dé origen, en lo que no estuvieren modificadas en este Capítulo..."*

Por ende, la cesión de derechos, dado su carácter mimético, es un acto jurídico apto y eficaz para la transmisión de derechos, tanto personales como reales, acorde con las facultades y obligaciones que a cargo del cedente y cesionario, deriven de dicho pacto en cuya regulación deben atenderse las disposiciones legales que normen el diverso acto que informe su contenido material y respecto del cual guarde cierta similitud, semejanza o identidad, que en el caso que nos ocupa, lo es del de **DONACIÓN**, dado como ya se dijo en líneas precedentes, pues el accionante argumenta que él como cesionario y

██████████ **quien dicen fue también conocido como** ██████████ **así como** ██████████ **(hoy finados) como CEDENTES** realizaron contrato de cesión de derechos a título gratuito, en relación al 50% de los derechos de

propiedad que ostentaba cada uno respecto al predio litigioso, en virtud del régimen matrimonial bajo el cual contrajeron matrimonio. Y de acuerdo con lo que se analizó puede concluirse que un contrato de cesión de derechos sirva como justo título para demostrar la posesión, como uno de los elementos a acreditar en la acción de prescripción positiva o usucapión.

En ese contexto, tal instrumento privado de **DONACIÓN** como ya se dijo es suficiente para justificar el primer elemento de la acción de usucapión ejercitada, ya que mediante tal acto se trasmite gratuitamente a título de dueño la propiedad de la cosa vendida *-en la especie donada-*, en este caso, el inmueble litigioso; ya que la parte actora lo posee en forma originaria, ello como condición *sine qua non* para que prospere la acción de usucapión; ya que el artículo 817 del Código Civil del Estado estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer *animus domini*; poseer, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, es el título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del

título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador -en este caso donatario- en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley, máxime como ya se dijo que tal instrumento no fue objetado por la parte demandada en cuanto a su autenticidad, alcance o valor probatorio; luego, el título exhibido por la actora reúne tales características, por ello es que su acción de prescripción adquisitiva resulta procedente. Resultan aplicables los siguientes criterios que a la letra dicen respectivamente:

**DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

1a./J. 86/2001

Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente

Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Noviembre de 2001. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.**

### **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.**

Entre los requisitos de la posesión originaria para prescribir ciertamente es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non. El artículo 826 del Código Civil vigente estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, puede ser objetivo o subjetivo. El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente. En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley; luego, es inexacto que por la sola circunstancia de tratarse de un título nulo, carezca el interesado de título para efectos de la usucapión, pues aquella circunstancia sólo implica que no se esté en presencia de un título objetivamente válido.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.8o.C.302 C

Amparo directo 468/2010. Carlos Santos Ortiz y otra. 27 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: María Teresa Lobo Sáenz.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXIII, Mayo de 2011. Pág. 1257. **Tesis Aislada.**

Causa generadora de la posesión que se acreditó con el desahogo de la prueba testimonial a cargo de las de nombre

desahogada en la audiencia de ley de fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés visible a fojas 93-98, donde las testigos fueron uniformes y coincidentes a manifestar:

Por lo que se refiere a la primera testigo [REDACTED], declaró -respecto a lo que nos interesa- como sigue:

**1.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO DE SER ASI DESDE CUANDO LO CONOCE? C.L.- SI, DESDE CINCUENTA AÑOS DESDE QUE NACÍÓ.**

**2.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA COMO [REDACTED]? C.L.- SI, LO CONOZCO ES DONDE SE CELEBRÓ LA CESIÓN DE DERECHOS.**

**3.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANTO MIDE LA SUPERFICIE DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO? C.L.- 255 METROS.**

**4.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO SE DESPRENDE DE UN PREDIO MAYOR? C.L.- SI SE DESPRENDE DE UN PREDIO MAYOR.**

**5.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL MOTIVO POR EL CUAL ESTA EN POSESION DEL PREDIO EL SEÑOR [REDACTED]? C.L.- POR LA CESIÓN DE DERECHOS DEL SEÑOR [REDACTED] DEL CINCUENTA POR CIENTO.**

**6.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN DONDE FUE CELEBRADO EL CONTRATO VERBAL DE CESION DE DERECHOS CELEBRADO ENTRE [REDACTED] COMO CESIONARIO Y [REDACTED] RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO DESCRITO EN LA PREGUNTA NÚMERO DOS, Y COMO ES QUE LO SABE? C.L.- SI EN EL MISMO PREDIO, LO SE PORQUE YO ESTABA PRESENTE YA QUE VISITABA EN ESE TIEMPO MUCHO LA CASA DE MIS TIOS.**

**7.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES LA PERSONA QUE ESTA EN POSESION DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO Y COMO ES QUE LO SABE? C.L.- [REDACTED] LO SE PORQUE ESTABA PRESENTE CUANDO SE CELEBRÓ MI TIO LE DIJO A [REDACTED], ESTABAMOS FAMILIA Y OTROS TESTIGOS.**

Asimismo, a la segunda de las testigos de nombre [REDACTED]

[REDACTED] manifestó al tenor del mismo interrogatorio:

**1.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO DE SER ASI DESDE CUANDO LO CONOCE? C.L.- CONOZCO A [REDACTED] DESDE 1980 TENGO ALREDEDOR DE 42 AÑOS DE CONOCERLO.**

**2.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA COMO [REDACTED]? C.L.- SI SI LO CONOZCO PORQUE ES EL TERRENO DE [REDACTED] POR UNA CESIÓN DE DERECHOS QUE LE**

HICIERON SUS PADRES.

**3.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANTO MIDE LA SUPERFICIE DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO? C.L.- SE Y ME CONSTA QUE MIDE 255 METROS CUADRADOS.**

**4.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO SE DESPRENDE DE UN PREDIO MAYOR? C.L.- SI SE QUE SE DESPRENDE DE UN PREDIO MAYOR EL CUAL ES DE 331.50 METROS CUADRADOS.**

**5.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL MOTIVO POR EL CUAL ESTA EN POSESION DEL PREDIO EL SEÑOR [REDACTED]? C.L.- ME CONSTA QUE POR UNA CESIÓN DE DEREHCOS QUE LE HIZO SU PADRE VERBAL, EL SEÑOR [REDACTED] NADA MÁS POR EL 50 POR CIENTO QUE A ÉL LE PERTENECÍA, EL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1989.**

**6.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN DONDE FUE CELEBRADO EL CONTRATO VERBAL DE CESION DE DERECHOS CELEBRADO ENTRE [REDACTED] COMO CESIONARIO Y [REDACTED] RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO DESCRITO EN LA PREGUNTA NÚMERO DOS, Y COMO ES QUE LO SABE? C.L.- FUE DENTRO DEL MISMO PREDIO QUE SE ESTÁ REGULARIZANDO LO SE PORQUE YO ESTUVE PRESENTE JUNTO CON OTRA TESTIGO DE NOMBRE PILAR [REDACTED] SILVA.**

**7.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES LA PERSONA QUE ESTA EN POSESION DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO Y COMO ES QUE LO SABE? C.L.- ES EL SEÑOR [REDACTED] Y LO SÉ PORQUE ME LO COMENTARON Y PORQUE ESTUVE PRESENTE CUANDO ASÍ LO HIZO SABER SU PADRE.**

En ese orden de ideas, tenemos que son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón fundada de su dicho, manifestando la primera testigo lo siguiente: **“PORQUE ME CONSTA QUE VIVE [REDACTED] AHÍ TODA LA VIDA FUE LA CASA DE SUS PAPÁS Y SIEMPRE HEMOS TENIDO UNA BUENA RELACIÓN Y ESTOY ENTERADA”**, y la segunda de las testigos dijo: **“PORQUE TENGO DE CONOCER A [REDACTED] ALREDEDRO DE 42 AÑOS Y SE QUE SE CELEBRO UN CONTRATO DE CESION DE DERECHOS CON SUS PADRES Y DESDE ENTONCES ÉL ESTA DENTRO DEL PREDIO ANTES MENCIONADO”**; probanza a la que el Suscrito le confiere valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos **413** y **418** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Asimismo se acreditó con el desahogo de la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED]

[REDACTED], desahogada en la audiencia de ley de fecha

dieciocho de enero del año dos mil veintitrés visible a fojas 93-98, donde las testigos fueron uniformes y coincidentes a manifestar:

Por lo que se refiere al primer testigo [REDACTED]

[REDACTED], declaró -respecto a lo que nos interesa- como sigue:

**1.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO DE SER ASI DESDE CUANDO LO CONOCE? C.L.- SI SI LO CONOZCO DESDE HACE MAS DE 50 AÑOS.**

**2.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA COMO [REDACTED] [REDACTED]? C.L.- SI SI LO CONOZCO EL TERRENO DE [REDACTED].**

**3.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANTO MIDE LA SUPERFICIE DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO? C.L.- EL PREDIO MIDE 255 METROS CUADRADOS.**

**4.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO SE DESPRENDE DE UN PREDIO MAYOR? C.L.- SI SE DESPRENDE DE UN PREDIO MAYOR.**

**5.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL MOTIVO POR EL CUAL ESTA EN POSESION DEL PREDIO EL SEÑOR [REDACTED]? C.L.- SE Y ME CONSTA QUE ESTA EN POSESIÓN PORQUE CELEBRO UN CONTRATO VERBAL CON SU MADRE LA SEÑORA [REDACTED] UN 20 DE ENERO DE 2014.**

**6.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DES QUE MOMENTO SE ENCUENTRA EN POSESION DEL 100% DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO Y COMO ES QUE LO SABE? C.L.- SE ENCUENTRA EN POSESIÓN EL SEÑOR [REDACTED] DESDE EL DÍA 20 DE ENERO DEL 2014 Y LO SE PORQUE CONLLEVO UN CONTRATO DE CESION DE DERECHOS CON SU MAMÁ CUANDO YA TENIA PREVIAMENTE EL 50 POR CIENTO DE SU PAPA Y EL 20 DE ENERO DE 2014 SU MAMA LE CEDE EL OTRO 50 POR CIENTO.**

**7.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES LA PERSONA QUE ESTA EN POSESION DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO Y COMO ES QUE LO SABE? C.L.- ES EL SEÑOR [REDACTED] Y LO SE PORQUE ESTABA PRESENTE CUANDO FUE LA CESION DE DERECHOS.**

Asimismo, el segundo de los testigos de nombre [REDACTED]

[REDACTED] manifestó al tenor del mismo interrogatorio:

**1.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO DE SER ASI DESDE CUANDO LO CONOCE? C.L.- SI DESDE 1980.**

**2.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA COMO [REDACTED] [REDACTED]? C.L.- SI.**

**3.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANTO MIDE LA SUPERFICIE DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO? C.L.- 255 METROS CUADRADOS.**

**4.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO SE DESPRENDE DE UN PREDIO MAYOR? C.L.- SI SE DESPRENDE DE UN PREDIO MAYOR.**

**5.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL MOTIVO POR EL CUAL ESTA EN POSESION DEL PREDIO EL SEÑOR [REDACTED]? C.L.- SU MAMÁ LE CEDIO LOS DERECHOS, EN FECHA 20 DE ENERO DEL 2014.**

**6.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE QUE MOMENTO SE ENCUENTRA EN POSESION DEL 100% DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO Y**

**COMO ES QUE LO SABE? C.L.-** COMO ERA MI VECINO FUE EN 2014, LO SE PORQUE YO ESTABA CON EL CUANDO SU MAMÁ LE CEDIO LOS DERECHOS, LA SEÑORA LE COMENTÓ QUE LE CEDIA LOS DERECHOS.

**7.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES LA PERSONA QUE ESTA EN POSESION DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO Y COMO ES QUE LO SABE? C.L.-** ES [REDACTED] Y LO SE PORQUE ES QUIEN ESTA OCUPANDO LA PROPIEDAD, ESTA VIVIENDO AHI.

En ese orden de ideas, tenemos que son las testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón fundada de su dicho, manifestando el primer testigo lo siguiente: **“LO SE Y ME CONSTA PORQUE CONOZCO AL SEÑOR [REDACTED] DESDE HACE MÁS DE 50 AÑOS Y SE QUE CELEBRÓ UN CONTRATO CON SUS PADRES”**, y el segundo de los testigos dijo: **“ESTABA YO CON [REDACTED] CUANDO SU MAMA LE DIJO QUE LE CEDIA EL 50 POR CIENTO D ELOS DERECHOS DE PROPIEDAD, ANTERIORMENTE SU PADRE LE CEDIO EL OTRO 50 POR CIENTO, LE CEDIO LA SEÑORA [REDACTED]”**; probanza a la que el Suscrito le confiere valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos **413** y **418** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Al tenor se citan los siguientes criterios de Jurisprudencia que a la letra rezan:

#### **TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.**

*Para la validez de una prueba testimonial no solamente se requiere que las declaraciones sobre un hecho determinado sean contestadas de manera uniforme por todos los testigos, sino que, además, el valor de dicha prueba testimonial depende que los testigos sean idóneos para declarar en cuanto esté demostrada la razón suficiente por la cual emiten su testimonio, o sea que se justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos.*

4a. Volúmenes 121-126, Pág. 89. Amparo directo 3349/78. Cosbel, S.A. de C.V. 17 de enero de 1979. 5 votos. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 145-150, Pág. 63. Amparo directo 2511/81. Guillermo Sierra Cureño. 29 de junio de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2202/81. Ramón Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2303/81. Instituto Mexicano del Seguro Social. 5 de octubre de 1981. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 157-162, Pág. 79. Amparo directo 3382/82. Ferrocarriles Nacionales de México. 13 de

octubre de 1982. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorá De Tamayo. **Instancia:** Cuarta Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 157-162. Quinta Parte. Pág. 99. **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.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. .8o.C. J/24 Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo. Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, Junio 2010. Pág. 808. **Tesis de Jurisprudencia.**

**VII.-** Por lo que respecta al diverso elemento de la acción tenemos que la parte actora expone lo siguiente:

**"...VII.- LA POSESIÓN QUE OSTENTO HA SIDO PÚBLICA DADO QUE DESDE FECHA 20 DE ENERO DEL 2014, SIEMPRE ME HE OSTENTADO COMO PROPIETARIO DE DICHO INMUEBLE, ANTE MIS VECINOS, QUIENES ME CONOCEN E IDENTIFICAN PLENAMENTE COMO EL DUEÑO DEL BIEN, PACÍFICA AFIRMANDO QUE NUNCA ANTES DE HABER TOMADO POSESIÓN Y NUNCA DESPUÉS DE HABER TOMADO POSESIÓN HE EJERCITADO NINGÚN ACTO DE VIOLENCIA PARA LOGRAR Y TENER LA POSESIÓN DESDE EL 20 DE ENERO DEL 2014 CONTINUA LA POSESIÓN QUE OSTENTO HA SIDO DESDE EL AÑO 20 DE ENERO DEL 2014, FECHA DESDE LA CUAL HABITO EL INMUEBLE EN FORMA PERSONAL, DURANTE ESE TIEMPO, NUNCA HE SIDO PRIVADO DE LA POSESIÓN REFERIDA Y NUNCA HE DEJADO DE HABITAR O POSEER DICHO INMUEBLE, DE BUENA FE, YA QUE LA CAUSA GENERADORA DE MI POSESIÓN ES CONTRATO VERBAL DE CESIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD CELEBRADO CON LA C. [REDACTED] [REDACTED], Y JAMÁS HE SIDO PERTURBADO EN FORMA JUDICIAL O**

EXTRAJUDICIAL, POR QUIEN PUDIERA TENER O DECIR QUE TIENE MEJOR CALIDAD QUE EL PROMOVENTE DE LA ACCIÓN DE USUCAPIÓN, Y EN EL CONCEPTO DE DUEÑO DADO QUE DESDE FECHA 20 DE ENERO DEL 2014...”

VIII.- A fin de acreditar el elemento de su acción y hechos en que se funda, el accionante ofreció las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** consistentes un Certificado de Inscripción relativo al predio mayor en que se encuentra inmerso el lote de terreno materia del presente juicio a fojas 13; un levantamiento o plano topográfico relativo al predio que nos ocupa obrante a foja 14; y de igual manera un Dictamen expedido por el Ingeniero [REDACTED] a fojas 75-77 referente al inmueble que nos ocupa; así como constancia catastral obrante a foja 122 de actuaciones expedida por la C. Directora de Gestión Integral del Territorio (foja 122); **LA CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED] **por conducto de su interventora** misma que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés visible a fojas 93-98, la cual con independencia del valor que se le pueda otorgar la misma no resulta idónea a fin de acreditar el elemento en análisis, **LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y la **INSPECCIÓN JUDICIAL** en el bien inmueble objeto del juicio.- Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los considerandos V y VI, mismas que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitidas y surte sus efectos, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, y las públicas al no haber sido impugnadas su

autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces por lo que se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad. **LA CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada

[REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED]

[REDACTED] misma que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés visible a fojas 93-98, la cual con independencia del valor que se le pueda otorgar la misma no resulta idónea a fin de acreditar el elemento en análisis.

Por otro lado, es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de cinco años, en calidad de dueño, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, lo es la **PRUEBA TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra reza:

**TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.**

*La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.*

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

XX. J/40

*Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa.*

*Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.*

*Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.*

*Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.*

*Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo V, Enero de 1997. Pág. 333. Tesis de Jurisprudencia.*

La parte actora oferto la prueba testimonial a cargo de las de nombre [REDACTED], desahogada en audiencias de ley de fecha dieciocho de enero del año dos mil veintitrés visible a fojas 93-98, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, ya que declararon por separado lo siguiente:

Por lo que se refiere a la primera de los testigos de nombre [REDACTED], quien manifestó al tenor del interrogatorio formulado, lo siguiente:

**1.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO DE SER ASI DESDE CUANDO LO CONOCE? C.L.- SI DESDE 1972.**

**2.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ESTA EN POSESION DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO [REDACTED] Y COMO LO SABE? C.L.- SI EL SEÑOR [REDACTED].**

**3.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI DESDE QUE EL SEÑOR [REDACTED] ENTRO EN POSESION DEL PREDIO MULTICITADO LE HA REALIZADO MEJORAS Y EN QUE HAN CONSISTIDO? C.L.- SI LE HA PUESTO CERCO, ESTÁ CERCADO, HA HECHO UNA CASA HABITACIÓN, Y LE ARREGLÓ LOS PAPELES DEL AGUA, CESPT E Y COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD.**

**4.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO HA SIDO LA POSESION QUE LE FUE ENTREGADA AL SEÑOR [REDACTED]? C.L.- SE QUE SE LA DIO SUS PAPÁS.**

**5.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI DESDE QUE EL SEÑOR [REDACTED] ENTRÓ EN POSESIÓN DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO HA DEJADO DE ESTAR EN POSESIÓN. CL.- NO.**

**6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTAN LAS CARACTERÍSTICAS DE LA POSESIÓN QUE LE FUE ENTREGADA AL SEÑOR [REDACTED] RESPECTO AL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO.CL.- EL NO SE ESCONDE TODOS LOS VECINOS SABEN QUE ÉL ES EL DUEÑO, ENTRÓ PORQUE SE LO CEDIERON SUS PAPÁS, EL LE HA HECHO MEJORAS A SU TERRENO CERCÓ E HIZO UNA CASA HABITACIÓN CON SU DINERO, EL VIVE AHÍ DESDE QUE LE CEDIERON SUS PADRES, NUNCA HA TENIDO PROBLEMAS CON NADIE TODO HA SIDDO PACÍFICO, EL SABÍA QUE LOS PAPÁS ERAN LOS DUEÑOS, DE BUENA FE ENTRÓ.**

Por lo que hace a la segunda testigo de nombre [REDACTED], manifestó al mismo interrogatorio:

**1.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO DE SER ASI DESDE CUANDO LO CONOCE? C.L.- SI EL ME CONOCE DESDE 1980.**

**2.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ESTA EN POSESION DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO [REDACTED] Y COMO LO SABE? C.L.- [REDACTED] Y SE PORQUE AHI VIVE ÉL Y SÉ PORQUE ES MI VECINO.**

**3.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI DESDE QUE EL SEÑOR [REDACTED] ENTRA EN POSESION DEL PREDIO MULTICITADO LE HA REALIZADO MEJORAS Y EN QUE HAN CONSISTIDO? C.L.- SI HA ARREGLADO EL CERCO HA PLANTADO PLANTAS, ARREGLÓ EL TECHO, HIZO AMPLIACIONES A LA CONSTRUCCIÓN.**

**4.- ¿QUÉ DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO HA SIDO LA POSESION QUE LE FUE ENTREGADA AL SEÑOR [REDACTED]? C.L.- FUE PORQUE SUS PAPÁS SE LA CEDIERON, SUS PAPAS ESTUVIERON DE ACUERDO EN CEDERLE SU PARTE, EL ES MUY ALEGRE CONVIVE CON LOS VECINOS SIEMPRE HA VIVIDO AHÍ DESDE QUE SE LO ENTREGARON, NADIE LO HA MOLESTADO NI A TENIDO PROBLEMAS CON ALGUN VECINO, ES MUY PACÍFICO ÉL, TODOS SABIAN QUE LOS PADRES ERAN LOS PROPIETARIOS CUANDO SE LO CEDIERON A ÉL, FUE DE BUENA FE, TODOS LOS VECINOS SABEMOS QUE EL ES EL DUEÑO, SABEMOS PORQUE EL VIVE AHÍ, VIVE CON SU FAMILIA, TIENE 3 HIJOS.**

Dando razón fundada de su dicho, manifestando la primera de las testigos lo siguiente: **“PORQUE YO CONOCÍA A SUS PAPÁS DESDE HACE MUCHOS AÑOS Y A ÉL TAMBIÉN DESDE QUE NACIÓ EN 1972”** y la segunda testigo dijo: **“PORQUE HE ESTADO CON MI MAMÁ, CON MARGARITA, YO VIVO EN FRENTE DE CON [REDACTED] ARRIBA DE CON MI MAMÁ, SOMOS VECINOS YA QUE ES UNA PRIVADA Y ÉL VIVE EN LA CASA DE FRENTE”**.- En ese contexto, tenemos que son las testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón fundada de su dicho, es que se reitera que esa prueba es eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil del Estado, esto es, que el promovente del presente juicio, está en posesión del inmueble en forma continua, pacífica, publica, de buena fe y en concepto de propietario, por lo que **se tiene acreditado el segundo elemento de la acción**. Se citan las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan.

**PRUEBA TESTIMONIAL, REQUISITOS QUE DEBE REUNIR LA. PARA SER IDONEA.**

*Para que la prueba testimonial sea válida, no solamente deben ser las declaraciones sobre un hecho determinado que sean contestes, sino que además los testigos deben ser idóneos para declarar en cuanto esté demostrada la razón suficiente para la cual emite su dicho, o sea, que se*

justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos. TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos. Amparo directo 40/91. Martha Irma Gutiérrez García. 9 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 69/92. Serafín Culebro Mesa. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Miguel Angel Esquinca Molina. Amparo directo 158/92. Miguel Manuel Arévalo Morales y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 592/93. Rubén Ruiz Pérez. 28 de octubre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 72, Diciembre de 1993. Pág. 93. **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.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. .8o.C. J/24 Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo. Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, Junio 2010. Pág. 808. **Tesis de Jurisprudencia.**

Asimismo, tenemos que por lo que se refiere a la prueba **INSPECCIÓN JUDICIAL**, no se hace especial análisis en relación a dicho medio de prueba, ello tomando en consideración que no obstante que resulta ser eficaz, la misma no resulta ser idónea a fin de acreditar el elemento que nos ocupa, mismo que como

ya quedó asentado se encuentra debidamente acreditado con los elementos de prueba analizados.

En las relatadas condiciones, podemos colegir que la parte actora cumplió con la carga procesal que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, **por lo que se reitera, se tiene por acreditado el segundo elemento de la acción en estudio.**

**IX.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.-** De un análisis del escrito de contestación de demanda, que realizó la [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED], por conducto de su Interventora Provisional, la Licenciada [REDACTED], visible a fojas 44-49 de autos, respectivamente, no se advierte capítulo de excepciones alguno; sin embargo de una lectura del escrito citado, se advierte que se constriño en forma genérica a expresar que los hechos expuestos por la accionante ni los afirmaba o negaba a nombre de sus representados, y que le correspondía al actor probar sus hechos de su causa de pedir; Lo anterior se traduce en la sola negación del derecho del actor de parte del enjuiciado, y tiene el fin de arrojar la carga de la prueba a la parte promovente del presente juicio, pues como ya se indicó, el activo procesal [REDACTED] acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó la existencia del derecho subjetivo, y que él es titular del mismo, resultando así improcedente la excepción planteada por la enjuiciada.

También es importante destacar que los argumentos que expone la interventora en su escrito de contestación a nombre de su representada, no constituyen propiamente hablando una

excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer las demandadas para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de derecho o acción, no entra en esa división. Pues la falta de acción y derecho, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor del juicio, y el de obligar al suscrita Juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

Y en el caso en estudio, como ya se vio en el considerando que antecede, la parte actora cumplió con la justificación de todos y cada uno de los elementos de la acción de usucapión intentada en juicio, y con ello con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ende, las excepciones en estudio resultan notoriamente improcedentes. Se citan las siguientes tesis de Jurisprudencia, los cuales son del rubro y contenido literal siguiente:

**DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.** *No constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C. Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XI, Abril de 1993. Pág. 237. **Tesis Aislada.**

**SINE ACTIONE AGIS.** *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción,*

no entra dentro de esa división. *Sine actione agis* no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. 612

Octava Época: Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 449. **Tesis de Jurisprudencia.**

No obstante lo anterior, la demandada, ofertó como medios de convicción las pruebas **confesional** a cargo de su contraparte; de igual forma ofertó la prueba **declaración de parte** y al formular el interrogatorio correspondiente la parte actora no reconoció ningún derecho o hecho a favor de la parte demandada, a efecto de destruir o retardar la acción de prescripción intentada; por ello tal probanza es ineficaz; sin que exista alguna **presunción legal o humana** que favorezca a la pasivo procesal para justificar sus argumentos defensivos en estudio, siendo también que **la instrumental de actuaciones**, ninguna de las constancias que integran el sumario le beneficia a la oferente para probar excepción alguna que pudiera desprenderse de su libelo de contestación de demanda, incumpliendo así la parte codemandada con la carga procesal que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**X.-** Con esos medios de convicción analizados, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio, y hechos en que se funda; de tal manera que estando probado que el bien inmueble materia del presente juicio se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de [REDACTED] -cuya sucesión hoy se demanda-, que el accionante se encuentra en posesión del mismo desde hace

más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueño del predio materia del presente juicio, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

**XI.-** En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie ha procedido la prescripción positiva respecto de una porción de terreno que se encuentra inmerso en un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que ésta Juzgadora esté autorizando subdivisión alguna de dicho predio, ello tomando en consideración que los **Ministros integrantes de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación** han establecido que para adquirir un lote de terreno a través de la figura de la Prescripción Positiva, se deben satisfacer únicamente los requisitos establecidos para ello en la Legislación Civil y no los previstos en las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, sin embargo, dentro de dicha Contradicción de Tesis, identificada como 1ª./J. 60/2007 y con el rubro "PRESCRIPCION POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVES DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMA DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS", se precisa, sin que ello implique que una vez adquirido el bien inmueble, **no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.** En mérito de ello, la parte accionante deberá de cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano **respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles.**

Por lo que, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la **DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO DE TECATE, BAJA CALIFORNIA**, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar, al respecto se cita como aplicable la referida Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS.**

La legislación civil establece que para adquirir por prescripción un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. En ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la prescripción positiva, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.

1a./J. 60/2007

Contradicción de tesis 28/2007-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 18 de abril de 2007. Mayoría de tres votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Disidente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 60/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de abril de dos mil siete.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, Agosto de 2007. Pág. 285. **Tesis de Jurisprudencia.**

De igual forma conforme a lo dispuesto por el artículo 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establece:

**“Artículo 75-BIS-B.-** Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se regirá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. **I.-** Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... **VIII.-** Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. **IX.-** Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fe pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que

tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...”;

Por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que [REDACTED] adquirió la propiedad respecto del predio objeto del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá inscribirse en el **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD**, para que le sirva de título de propiedad al demandante, decretándose la cancelación parcial de la partida bajo la cual está inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo, asimismo deberá **cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, ello además previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuestos a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 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, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado, se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** En la vía **ORDINARIA CIVIL -PRESCRIPCIÓN POSITIVA-** seguida en este juicio, el accionante [REDACTED] [REDACTED] acreditó los elementos constitutivos de su acción, y la demandada [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], compareció a juicio y no acreditó su excepción.

**SEGUNDO.-** Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietario -por haberse consumado a su favor- la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como una: [REDACTED], mismo que se encuentra inmerso dentro del resto del inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED], el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo [REDACTED] [REDACTED]. Lote a usucapir que cuenta con el siguiente cuadro de construcción que se advierte del plano o levantamiento topográfico obrante a foja 14 de autos:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN							
LADO		RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS		COLINDANTES
EST	PV				Y	X	
				1	3,603,814.0571	533,612.7015	
1	2	S 82°06'01.26" W	15.000	2	3,603,811.9955	533,597.8439	
****							
****							
****	3	N 07°53'58.74" W	17.00	3	3,603,828.8342	533,595.5074	Lote 019- A
***	2						

3	4	N 82°06'01.26" E	15.000	4	3,603,830.8958	533,610.3651	Lote 017-A
4	1	S 07°53'58.74" E	17.000	1	3,603,814,0571	533,612.7015	Lote 015
<b>SUPERFICIE: 255.000 METROS CUADRADOS</b>							

**TERCERO.-** Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la [REDACTED], inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, únicamente por cuanto hace al predio materia de la presente litis.

**CUARTO.-** Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento al resolutivo QUINTO y SEXTO, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, para que previo el cumplimiento de **la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es, cumplimiento de los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, además del cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TITULO DE PROPIEDAD** al accionante.

**QUINTO.-** En mérito del resolutivo anterior y en cumplimiento al considerando ONCE de la presente resolución, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la Dirección de Gestión Integral del Territorio de Tecate, Baja

California, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

**SEXTO.-** Con fundamento en el artículo 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio a efecto de hacer de su conocimiento que [REDACTED] [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente la **C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL POR MINISTERIO DE LEY, DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, de conformidad con lo establecido por los artículos 74 y 76 de la ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA, ante su Secretaria de Acuerdos LICENCIADA ANA YAHELLI BASILIO PEREZ**, con quién actúa 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.

JVR

En el número \_\_\_\_\_ del Boletín Judicial de fecha \_\_\_\_\_ se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En \_\_\_\_\_ a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número \_\_\_\_\_ del Boletín Judicial de fecha \_\_\_\_\_. CONSTE.