

**JUZGADO CIVIL SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, DIEZ DE MARZO DE DOS MIL
VEINTICINCO.**

V I S T O S; Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del expediente número **0591/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL (ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA)**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y [REDACTED];

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

1.- Por escrito presentado el día diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, y con los diversos de fechas treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno y once de junio de dos mil veintiuno, mediante los cuales se subsana la prevención, compareció ante este Juzgado el C. [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil la acción de Prescripción Positiva a la C. [REDACTED] y a [REDACTED], con el fin de que se le declare propietario por haber operado a su favor la prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como **LOTE DE TERRENO NÚMERO 11, DE LA MANZANA NÚMERO 42-B, UBICADO EN CALLE COMPRENSIÓN, DE LA COLONIA O FRACCIONAMIENTO VALLE VERDE, DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 160.00 METROS CUADRADOS**, con las medidas y colindancias que precisa, -mismo que afirma- se encuentra inmerso dentro de un predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Memorias descriptivas partida 5004458 de Sección Civil de fecha 16 de junio de 1994, Folio Real: 1156581**; asimismo, reclama las diversas prestaciones

que señala; manifestando 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 mediante auto de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, se ordenó emplazar a la codemandada [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del razonamiento actuarial de fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno, en donde tuvo lugar el emplazamiento de ley con la codemandada [REDACTED] y; toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, en acuerdo que data del dos de noviembre de dos mil veintiuno, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió dicho codemandado, con sus consecuencias legales.

Igualmente, en el mismo auto admisorio de demanda dictado el día dieciséis de junio de dos mil veintiuno, en virtud de que el accionante señaló un domicilio fuera de ésta jurisdicción a fin de emplazar al codemandado [REDACTED], en consecuencia, se ordenó girar el exhorto correspondiente en términos de Ley, mismo que fue girado mediante oficio 5772/2021 con relación al exhorto local número 5773/21; por lo que, mediante oficio 4826/2021, bajo registro local número 22,153, al cual le recayó el acuerdo que data del veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, en el que se tuvo por recibido dicho oficio que devolvió el exhorto local 5773/2021 debidamente diligenciado, y del que se desprende el emplazamiento de Ley realizado al codemandado [REDACTED], tal como se advierte del

razonamiento actuarial de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno. Seguidamente, el MTRO. [REDACTED], presentó el escrito número 22,175 de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, al cual le recayó el proveído del día veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, en el que se tuvo al Maestro [REDACTED], en su carácter de Subsecretario Jurídico del Estado, dependiente de la Secretaria General del codemandado [REDACTED], en tiempo y forma DANDO CONTESTACIÓN A LA DEMANDA interpuesta en contra de su representada, oponiendo las excepciones y defensas que hizo valer; asimismo, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte actora a fin de que exhibiera documentos con los cuales pretendiera fundar su acción en los términos de los artículos 95, 96, 97, 98 y 99 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; así también, se tuvo a dicho codemandado objetando el alcance y valor probatorio de los documentos que menciona en el escrito de contestación a la demanda, en los términos del artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado y; se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora y codemandado [REDACTED] ofrecieron las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, desahogándose probanzas ofertadas por el actor y el codemandado [REDACTED], quedando pruebas pendientes por desahogar. Enseguida, se señaló fecha de continuación de audiencia de pruebas y alegatos, la cual se llevó a cabo el día veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, desahogándose probanzas ofrecidas por la parte actora, en la que se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente el activo procesal y

codemandado [REDACTED], lo que a sus derechos convino, no así la codemandada [REDACTED] por no haber comparecido a dicha audiencia y, por así corresponder al estado procesal de autos, se citó el presente asunto para el dictado de la resolución definitiva correspondiente, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- 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 Tesis de Jurisprudencia de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.

Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

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 este Juzgador 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 hace a las partes contendientes, quedó 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* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda; los emplazamientos; la contestación a la demanda por parte del codemandado [REDACTED]; la rebeldía decretada a la codemandada [REDACTED] y, que la vía procesal seleccionada por la accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador 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, y en caso afirmativo, emprender entonces al correspondiente estudio de las excepciones opuestas por el codemandado [REDACTED]

██████████, esto debido a que dichas excepciones, no tienen otro objeto que el de destruir o entorpecer la acción, lo cual es únicamente factible, cuando ésta se hubiere acreditado; en rebeldía de la codemandada ██████████. Resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, Tesis: VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.

El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estudiara las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA 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 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. Para los efectos de párrafo anterior, el poseedor del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si lo conoce o desconoce a un propietario diferente al que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.” 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 precedentes 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 y; **B).-** Que haya disfrutado la posesión en forma **pacífica, continua, publica, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de diez años**. Al respecto se invocan cómo aplicable las siguientes precedentes judiciales que a la letra rezan respectivamente:

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION.

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 usucapión 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 usucapión 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.

Así también, en el presente asunto se reproduce la regla especial establecida en el artículo 758 del Código Civil del Estado que a la letra dice:

“Artículo 758.- Los bienes de dominio del poder público se regirán por las disposiciones de este Código **en cuanto no esté determinado por leyes especiales.**”

Igualmente, es procedente lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, **aplicable al caso en estudio**, el cual a la letra dice:

“Artículo 34.- 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.**”

Siendo que ese artículo fue reformado **el siete de enero del dos mil once**, para quedar de la siguiente manera:

“Artículo 34.- Los inmuebles del dominio privado del Estado son inembargables **e imprescriptibles.**”

Al respecto tenemos que el artículo 1o., transitorio, del Código Civil vigente en Estado, establece: "Artículo T-72-1.- Las disposiciones de éste Código regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia, **si con su aplicación no se violan derechos adquiridos.**"; y el artículo 4o., transitorio, del mismo código, previene: "Artículo T-72-4.- Las disposiciones de este Código se aplicarán a los plazos que estén corriendo para prescribir, hacer declaraciones de ausencia, presunciones de muerte o para cualquier otro acto jurídico, **pero el tiempo**

transcurrido se computará aumentándolo o disminuyéndolo en la misma proporción en que se haya aumentado o disminuido el nuevo término fijado por la presente Ley.” Ahora bien, de acuerdo a estos preceptos tenemos que la ley aplicable es al momento en que la parte actora entró a poseer el inmueble a usucapir con el ánimo de dueño, esto es la vigente antes de la reforma al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

Ello es así, pues al momento de que entró a poseer el inmueble la parte actora, siendo el día TREINTA Y UNO de MAYO de DOS MIL SEIS; **sí podían prescribirse los bienes inmuebles del dominio privado del Estado**, y posteriormente no es posible que prospere la usucapión.

Por lo que se concluye por este juzgador, que el predio a usucapir es un inmueble del dominio privado del Estado, porque, los artículos 1 y 3 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California disponen expresamente lo siguiente:

“Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto regular el régimen de dominio de los bienes que integran el patrimonio del Estado de Baja California, el cual se compone:

- I.- De bienes de dominio público del Estado de Baja California, y
- II.- De bienes de dominio privado del Estado de Baja California.”**

“Artículo 3.- Son bienes de dominio privado del Estado:

- I.- Los bienes vacantes adjudicados por la autoridad judicial;
- II.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las Entidades Paraestatales que se extingan, disuelvan y liquiden, en la proporción que corresponda al Estado;
- III.- Los bienes inmuebles que el Estado adquiera con fines de regularización de la tenencia de la tierra o en materia de vivienda y desarrollo urbano;
- IV.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Estado.”.

Por ende, para efectos de prescripción **se duplicaron en el**

presente asunto, los plazos a que refiere el artículo 1139 del Código Civil del Estado.

Siendo que en el caso en estudio tenemos que al tratarse de bienes privados de la administración pública o del Estado el bien inmueble a usucapir, los términos de la prescripción se duplican, esto es, **DE BUENA FE de cinco a diez años.**

V.- Ahora bien, durante la tramitación del juicio la parte actora exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; un levantamiento topográfico elaborado por el Arquitecto [REDACTED]; así como un dictamen pericial técnico en materia de topografía y geodesia elaborado por el Ingeniero [REDACTED], y al respecto el accionante ofertó la prueba de RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA, a cargo del Ingeniero [REDACTED], misma que se desahogó dentro de la audiencia de Ley celebrada el día veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, en la que el Ingeniero antes aludido, reconoció el contenido y firma que calza el dictamen pericial técnico, por ser estampada de su puño y firma; todos relativos al bien inmueble materia de la litis. Ahora bien, en cuanto a su valoración tenemos que la documental pública consistente en el certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud, se tiene por legítima y eficaz, por lo tanto, se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; al dictamen pericial elaborado por el Ingeniero [REDACTED], quien dentro de la audiencia de Ley celebrada en fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, reconoció el contenido y

firma que lo calza por haber sido puesta de su puño y letra; por ende, se le concede valor probatorio, en pleno ejercicio de la facultad discrecional que le confiere al Suscrito Juez el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, con relación a lo dispuesto por los numerales 333, 305, 312 y 317 del Código en mención; y en cuanto al levantamiento topográfico, el mismo fue objetado por el codemandado [REDACTED] [REDACTED], en su escrito de contestación número 22,175, en el apartado "OBJECIÓN DE DOCUMENTOS" "2.-", por el siguiente argumento: *"...en virtud de carecer el mismo de certificación de la Dirección de Catastro, por lo cual los datos que se contienen carecen de veracidad legal, así como el señalamiento de ser el actor el propietario del referido predio; de ahí que el citado documento se objete en cuanto al alcance legal y valor probatorio que le pretenda dar la actora.."*; empero, dicho codemandado no desvirtúa la documental aludida con algún medio de convicción idóneo; por ende, el suscrito Juez le concede valor probatorio a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Sirve de sustento las siguientes tesis y jurisprudencia emitidas por nuestros más altos Tribunales, las cuales a la letra rezan:

Registro digital: 341376

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materias(s): Civil, Común

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXIX, página 2376

Tipo: Aislada

DOCUMENTOS OBJETADOS.

Para destruir el valor probatorio de un documento no basta objetarlo sino que es necesario demostrar la objeción y expresar los motivos de impugnación del documento.

Registro digital: 229357

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: VI. 3o. J/6

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989, página 911

Tipo: Jurisprudencia

DOCUMENTOS PRIVADOS OBJETADOS. NECESIDAD DE PROBAR LA OBJECCION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 427 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla contempla dos hipótesis, en las que el documento privado proveniente de las partes tiene pleno valor probatorio: Cuando no es objetado, o bien, cuando es legalmente reconocido. Ahora bien, aun cuando una de las partes objete un documento privado, expresando que lo hace en cuanto a su contenido y firma, tales manifestaciones por sí solas son insuficientes para tener por justificada la objeción, pues el objetante debe probar las causas en que funda su oposición, dado que es un principio general de derecho, el que la buena fe se presume en todo caso, de manera que debe considerarse que el oferente de la prueba actúa rectamente, al atribuir a su contraparte el documento que exhibe, por lo que es ésta a quien toca demostrar las circunstancias no manifestadas por aquél, que restan o privan eficacia probatoria al documento.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 380/88. Jose Elías Piña Cortés. 11 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 417/88. José Luis Huerta Machorro. 18 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 454/88. José Luis Castillo y Jovita Hernández. 10 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 497/88. Josefina Rendón Méndez. 31 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: José de Jesús Echegaray Cabrera.

Amparo directo 8/89. Donaciano Hernández Cruz. 9 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretaria: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara.

Notas: La Cuarta Sala estableció criterio al respecto en la tesis publicada en el volumen 66 Quinta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, página 49. El criterio contenido en esta tesis contendió en la contradicción de tesis 117/2003-PS, resuelta por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en su sesión celebrada el veinticuatro de noviembre de dos mil cuatro, en la cual se determinó que no existe la contradicción de criterios sustentados, por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y los entonces Primer y Tercer Tribunales Colegiados del Sexto Circuito, actualmente en Materia Civil y por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, por el contrario que sí existe contradicción de tesis entre los criterios sustentados por los entonces Primer y Tercer Tribunales Colegiados del Sexto Circuito, actualmente en Materia Civil, y por la otra, por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. De esta contradicción de tesis derivó la tesis 1a./J. 4/2005, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXI, abril de 2005, página 266, con el rubro: "DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE LAS PARTES. LA CARGA PROBATORIA DE LA OBJECCION DE FIRMA CORRESPONDE A QUIEN LA PLANTEA (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y PUEBLA, ESTA ÚLTIMA ANTES DE LA REFORMA PUBLICADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1998)."

Amparo civil directo 271/49. Calleja Manuel A. de la, Sucesión. 5 de marzo de 1953. Mayoría de tres votos. Disidente: Felipe Tena Ramírez. Ausente: Rafael Matos Escobedo. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Registro digital: 188609

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Común, Laboral

Tesis: VI.2o.C. J/210

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Octubre de 2001, página 924

Tipo: **Jurisprudencia**

DOCUMENTOS PRIVADOS, TIENEN VALOR PROBATORIO SI LA PARTE A QUIEN SE ATRIBUYEN LOS OBJETA EN SU AUTENTICIDAD Y NO DEMUESTRA LA OBJECCIÓN.

Los documentos privados que se atribuyen a una de las partes conservan eficacia probatoria, aunque hayan sido objetados en su autenticidad, si la parte que hizo la objeción no rindió pruebas suficientes para acreditar la falsedad de ellos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 600/93. Guadalupe del Pozo González. 2 de febrero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 813/97. Ramón Rojas Burgos. 22 de enero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Mario Machorro Castillo, secretario de tribunal autorizado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 36/98. Estrada Orduña y Asociados, S.C. 26 de febrero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 310/98. Laura Ramírez Castillo. 25 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 345/2001. María Dolores Alejandra Meléndez Mora, por sí y por su representación. 27 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 217-228, Quinta Parte, página 24, tesis de rubro: "DOCUMENTOS PRIVADOS, TIENEN VALOR PROBATORIO SI LA PARTE A QUIEN SE ATRIBUYEN LOS OBJETA EN SU AUTENTICIDAD Y NO DEMUESTRA LA OBJECCIÓN."

Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 143/2003-PS que fue declarada improcedente por la Primera Sala, toda vez que sobre el tema tratado existe la tesis 1a./J. 86/2001, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, Noviembre de 2001, página 11, con el rubro: "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)."

Advirtiéndose de las constancias de autos, que el activo procesal demanda la prescripción positiva respecto del **LOTE DE TERRENO NÚMERO 11, DE LA MANZANA NÚMERO 42-B, UBICADO EN CALLE COMPRENSIÓN, DE LA COLONIA O FRACCIONAMIENTO VALLE VERDE, DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 160.00 METROS CUADRADOS**, con las medidas y colindancias que precisa, -mismo que afirma- se encuentra inmerso dentro de un

predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Memorias descriptivas partida 5004458 de Sección Civil de fecha 16 de junio de 1994, Folio Real: 1156581** y; el **certificado de inscripción** expedido por la Oficina Registradora Local, **ampara** el inmueble que se identifica como **LOTE: 1, MANZANA: 42, COLONIA: FRACCIONAMIENTO VALLE VERDE, DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DW 10,208.27 METROS CUADRADOS**, inscrito bajo **Memorias descriptivas partida 5004458 de Sección Civil de fecha 16 de junio de 1994, Folio Real: 1156581**, a nombre de [REDACTED]; de donde se deduce que no hay identidad; sin embargo, obra en autos el dictamen pericial elaborado por el Ingeniero [REDACTED], quien dentro de la audiencia de Ley celebrada en fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, reconoció el contenido y firma que lo calza por haber sido puesta de su puño y letra, y dentro del cual concluyó lo siguiente: "**CON UNA SUPERFICIE DE 160.00 METROS CUADRADOS EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, SE ENCUENTRA INMERSO DENTRO DE UN POLÍGONO MAYOR IDENTIFICADO COMO LOTE 01, DE LA MANZANA 42, FRACCIONAMIENTO VALLE VERDE EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE SUPERFICIE DE 10,208.27 METROS CUADRADOS CON DATOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE PARTIDA 5004458, SECCIÓN CIVIL DE FECHA 16 DE JUNIO DE 1994 FOLIO REAL 1156581. En razón de lo anterior me permito emitir el presente dictamen técnico realizado por el suscrito de acuerdo a mi leal saber y entender, con la aplicación de mis conocimientos técnicos desarrollados en el presente curso, presentado ante usted en la fecha aquí mencionada, mismo que se realiza de acuerdo a mi leal saber y entender para los efectos legales correspondientes.**"; documental que se reitera se le concede valor probatorio, en pleno ejercicio de la facultad discrecional que le confiere al Suscrito Juez el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, con relación a lo dispuesto por los numerales 333,

305, 312 y 317 del Código en cita; por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción, se concluye que se ha acreditado que la superficie de 160.00 metros cuadrados se encuentra inmersa dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre del codemandado [REDACTED], en la Oficina Registradora Local; lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el levantamiento topográfico obrante en autos.

En la inteligencia de que en dicho dictamen pericial no se acredita que la fracción de terreno materia de este juicio se identifique como **"LOTE DE TERRENO NÚMERO 11, DE LA MANZANA NÚMERO 42-B, UBICADO EN CALLE COMPRENSIÓN, DE LA COLONIA O FRACCIONAMIENTO VALLE VERDE, DE ÉSTA CIUDAD"**, por lo que para tales efectos a dicha instrumental no se le concede eficacia probatoria alguna, sino únicamente para acreditar que la fracción de terreno con superficie de 160.00 metros cuadrados se encuentra inmersa en el predio mayor que ampara el certificado de inscripción exhibido en autos, ya que incluso el dictamen pericial elaborado por el Ingeniero [REDACTED], hace constar que dicha superficie a usucapir se encuentra inmersa en un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.- En razón de ello, únicamente se tiene como materia de la acción que nos ocupa, la **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 160.00 METROS CUADRADOS**, inmersa en el multicitado predio mayor.- Lo anterior, en virtud que el accionante omite ofrecer algún informe catastral y/o la prueba pericial para acreditar plenamente la identidad del inmueble a usucapir.- Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias y tesis, que a la letra rezan:

PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES.

Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.1o.C. J/13

Amparo directo 289/89. ██████ Guzmán García. 11 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuítl Rojas.

Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuéllar Flores. 27 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIII, Enero de 2001. Pág. 1606. Tesis de Jurisprudencia.

IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDONEA PARA LA.

La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

II. 1o. C. T. 204 C

Amparo directo 704/94. Alfredo Pérez Arizmendi. 28 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gloria Burgos Ortega.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XIV, Diciembre de 1994. Pág. 387. Tesis Aislada.

VI.- Sentado lo anterior, una vez analizadas las constancias que integran el presente juicio, se advierte que la parte actora **justificó los elementos de la acción de prescripción adquisitiva**, como a continuación se verá.

Respecto al primer elemento de la acción, consistente en que la parte actora acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la funda, tenemos que el mismo en su escrito de demanda hechos "CUARTO y SEXTO", narra lo siguiente:

“Que la causa generadora de mi posesión respecto al bien inmueble identificado como lote de terreno número 011, manzana #42-B, ubicado en calle Comprensión, de la Colonia o fraccionamiento Valle Verde, con una superficie de 160 metros cuadrados, de esta ciudad de Tijuana, la constituye el haber celebrado el suscrito el contrato de cesión de derechos con la ahora demandada [REDACTED], como vendedora y el suscrito en mi carácter de comprador, entregándole la cantidad de \$85,000.00 pesos (son ochenta y cinco mil pesos), en tres pagos, a la firma del instrumento se entregó la cantidad de \$45,000.00 pesos, y el restante el día 9 de junio 2006, se entregó la cantidad de \$25,000 y la cantidad restante en fecha 9 de julio. 2006.

Desde momento en que celebró el contrato con la ahora demanda, el suscrito entro a poseer a título propietario del inmueble identificado como lote de terreno número 011, manzana número 42-B, ubicado en calle Comprensión, teniendo una superficie de 160 metros cuadrados, en la Colonia o fraccionamiento Valle Verde, en esta Ciudad de Tijuana, Baja California, he ejercido sobre el inmueble actos de dominio, tengo cercado y delimitado el inmueble, y le he realizado mejoras, así también la suscrita ha construido una casa habitación en el mismo; como se acreditara plenamente en su oportunidad..”.

De lo anterior se advierte que el accionante hace consistir la causa generadora de su posesión, en un **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS**, de fecha **TREINTA Y UNO de MAYO de DOS MIL SEIS**, celebrado por una parte [REDACTED], como "la cedente"; y por otra parte [REDACTED],

como " el cesionario", respecto del inmueble materia del presente juicio. De lo anterior tenemos que, si en el contrato de cesión de derechos de posesión se transfiere el dominio de la cosa, resulta apto para prescribir; siendo que, en el caso en estudio, de una lectura del contrato precitado de cesión de derechos mencionado en líneas precedentes, se advierte que se realizó una **cesión de derechos reales**, es decir, **se hizo una transmisión material y jurídica del dominio, lo que implica la transmisión de la propiedad del terreno que ahí se precisa**, por lo que se concluye que es un contrato subjetivamente válido para acreditar la posesión con justo título, para efectos de la prescripción adquisitiva. Al respecto se citan como aplicables las siguientes tesis y jurisprudencias, que a la letra estatuyen:

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).

Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado 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 tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

1a./J. 89/2008

Contradicción de tesis 48/2007-PS. Entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados Sexto y Séptimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y el actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 21 de mayo de 2008. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Mariana MuredduGilabert.

Tesis de jurisprudencia 89/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto

Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de septiembre de dos mil ocho. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXIX, Enero de 2009. Pág. 109. Tesis de Jurisprudencia.

Documental privada que fue objetada por el codemandado [REDACTED], en su escrito de contestación número 22,175 en el apartado "OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS" "1.-" por el siguiente motivo: *"La documental consistente en copia simple del contrato de compraventa celebrado entre [REDACTED] y la parte actora en fecha 31 de mayo de 2006, toda vez que no resulta idóneo ni eficiente para demostrar la posesión u otra concatenación con los hechos materia de la presente demanda, objetándolo en cuanto al alcance legal y valor probatorio que la actora le pretenda otorgar, toda vez que la activa procesal no designó el archivo o lugar donde se localiza."*; y con la finalidad de acreditar su objeción al contrato de compraventa celebrado en fecha treinta y uno de mayo de dos mil seis, el codemandado [REDACTED], únicamente ofertó la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del activo procesal [REDACTED], misma que fue desahogada dentro de la audiencia de Ley celebrada en fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, por lo que, la parte actora desahogó dicha probanza en los siguientes términos: **"A LA PRIMERA.- Que precise el declarante los datos de identidad así como la superficie, medidas y colindancias del predio que pretende prescribir de mi representada.- Calificada de legal contestó: El terreno mide 160 metros cuadrados, es lote 11 manzana 42 B del fraccionamiento Valle Verde.- A LA SEGUNDA: Que diga el declarante en qué fecha entró en posesión del referido predio.- Calificada de legal contestó: el treinta y uno de mayo del dos mil seis.- A LA TERCERA: Que diga el declarante como adquirió el predio antes referido y de quien.- Calificada de legal contestó: La señora [REDACTED], con un contrato.- A LA CUARTA: Que diga el declarante si el contrato que celebó con su causante, respecto del predio objeto de este juicio, carece de la formalidad de ratificación ante Notario Público, Registro Publico de la Propiedad y Catastro Municipal.- Calificada de legal**

contestó: No, con testigos nada mas.- **A LA QUINTA:** Que diga el declarante si sabe y es de su conocimiento que el contrato que es causa generadora de su posesión no puede ser considerado como documento de fecha cierta al haberse incumplido con la formalidad de ratificación que refiero en la pregunta anterior.- **Calificada de legal contestó:** No.- **A LA SEXTA:** Que diga el declarante si sabe y es de su conocimiento que el predio que pretende prescribir se encuentra aun en el régimen de dominio publico de mi representada y por tanto es imprescriptible.-**Calificada de legal contestó:** No, no sé.- **A LA SÉPTIMA:** Que diga como le acredita su causante que se encontraba legitimado respecto del predio materia de este juicio.- **Calificada de legal contestó:** Ella me dijo que me va a vender ese terreno, no me enseñó nada, nada mas traspaso, todo fue verbal."; empero, la pruebas en mención en nada favorece a los intereses del codemandado [REDACTED], ya que no se encuentra adminiculado con diversos medios de prueba a fin de acreditar su objeción, conforme lo establece el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, con el fin de desvirtuar el contrato de cesión de derechos celebrado el día 31 de mayo de 2006; asimismo, contrario a lo expuesto por el codemandado, del análisis de dicho instrumento privado se advierte que cumple con los requisitos de existencia y validez; y al advertirse en dicho contrato el consentimiento de las partes - [REDACTED], como la cedente y, [REDACTED], como el cesionario-, así como el objeto materia del contrato (siendo el inmueble que nos ocupa), y del que se observa que el codemandado [REDACTED] no fue parte en la celebración de ese acto jurídico; además, como se ha dicho en líneas precedentes, si en el contrato de cesión de derechos de posesión se transfiere el dominio de la cosa, entonces éste resulta apto para prescribir; siendo que, en el caso en estudio, de una lectura del contrato precitado de cesión de derechos, se advierte que se realizó una **cesión de derechos reales**, es decir, **se hizo una transmisión material y jurídica del dominio, lo que implica la transmisión de la propiedad del**

terreno que ahí se precisa, por lo que se concluye que es un contrato subjetivamente válido para acreditar la posesión con justo título, para efectos de la prescripción adquisitiva. Así las cosas, de las presentes actuaciones se desprende que el actor expuso con toda precisión la causa generadora de su posesión que detenta sobre el inmueble que nos ocupa, revelando al efecto el acto jurídico referido en líneas precedentes, por lo que al acreditarse en la especie la causa generadora de la posesión del accionante, se tiene por probado el título en que sustenta su acción, siendo de los considerados como traslativo de dominio, y en consecuencia que es un poseedor de buena fe, de donde se concluye que es apto para prescribir, razón por la cual no le asiste la razón ni el derecho al codemandado [REDACTED]. Aunado a ello tenemos que **el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito ha emitido tesis cuyos datos de identificación son los siguientes: Novena Época. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIV, Diciembre de 2001. Tesis: III.1o.C.126 C. Página: 1778, y en la misma precisa que:** *"Si el acto por virtud del cual se cree propietario quien opone la prescripción es imperfecto o deficiente, ello no es causa suficiente para desestimarla, dado que éste sólo tiene la obligación de justificar la existencia del hecho que señaló como causa generadora de su posesión, como un acto jurídico que le permite comportarse objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo. Es decir, lo que realmente importa es que el juzgador conozca el acto generador de la posesión, para que pueda determinar si la calidad de ésta es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado, la ley le atribuye*

efectos jurídicos.""; motivo por el cual, se reitera que al contrato de cesión de derechos celebrado en fecha 31 de mayo de 2006, se le concede valor y eficacia probatoria plena y con el mismo **se tiene por acreditado el primer elemento constitutivo de la acción**, puesto que la parte actora dio cabal cumplimiento a la exigencia que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al haber probado los elementos constitutivos de su acción (como se analizará más adelante) y por esa circunstancia debe dictarse sentencia favorable a sus intereses. Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias:

Registro digital: 206602

Instancia: Tercera Sala

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: 3a./J. 18/94

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 78, Junio de 1994, página 30

Tipo: **Jurisprudencia**

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.

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.

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 Epoca. Tomo XXXIII, Mayo de 2011. Pág. 1257. **Tesis Aislada.**

Aunado a ello, en autos se decretó la rebeldía a la codemandada [REDACTED]; por ende, se reproduce

la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente.

“Artículo 261.- El demandado formulará la contestación refiriéndose a las peticiones y a cada uno de los hechos aducidos por el actor en la demanda; confirmándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser hechos propios. Cuando el demandado aduzca hechos incompatibles con los referidos por el actor en la demanda, se tendrá como negativa de estos últimos. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.** El demandado podrá exponer lo que le convenga respecto a los puntos de hecho y de derecho contenidos en la demanda.

Las excepciones que tenga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que fueren supervinientes.

En la misma contestación el demandado puede hacer valer la compensación y la reconvencción.

Si se opusiere como única excepción la de cosa juzgada, a petición del demandado se podrá continuar y decidir el pleito sumariamente.

Artículo 266.- En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia,** salvo lo previsto en la parte final del artículo 267 para los casos en que se afectan las relaciones familiares o el estado civil de las personas.”

Por ende, dicho silencio de la codemandada [REDACTED] [REDACTED], al no haber contestado los hechos narrados por la parte actora en cuanto al elemento en estudio, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del

Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna; **reiterándose que así se tiene por acreditado el primer elemento de la acción.** Resultan aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra dicen:

SILENCIO QUE SE GUARDA EN RELACIÓN CON HECHOS QUE PERJUDICAN. PARA IDENTIFICARSE COMO UN ACTO JURÍDICO PROCESAL OMISIVO, SE REQUIERE QUE ASÍ LO DISPONGA LA LEY.

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

Contradicción de tesis 81/96. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

Tesis de jurisprudencia 36/97. Aprobada por la Primera Sala de este alto tribunal, en sesión de diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente 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, previo aviso a la Presidencia.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

VII.- En cuanto al diverso elemento de la acción, esto es que la parte actora haya disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**, en ese sentido, el actor expone en su escrito de demanda hecho "QUINTO", lo siguiente:

"Que en virtud de que he poseído el inmueble con la forma y los requisitos de ley, es decir, en forma pública, pacífica, continua, de buena fe, y a título de propietarios, es motivo por el cual, comparezco demandando se me declare propietario del bien inmueble de referencia por haber operado a mi favor la prescripción positiva, esto de acuerdo a lo establecido en el Código Civil vigente en el Estado de Baja California."

Y a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, el activo procesal exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADAS** mencionadas en los Considerando VI y VII del presente fallo, consistentes en el certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; el levantamiento topográfico elaborado por el Arquitecto [REDACTED]; el dictamen pericial técnico en materia de topografía y geodesia elaborado por el Ingeniero [REDACTED]; y el contrato de cesión de derechos celebrado

el día treinta y uno de mayo de dos mil seis; asimismo, dentro del periodo de ofrecimiento de pruebas ofertó los siguientes medios de convicción: **LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS** relativas a trece recibos de pago expedidos por la CFE SMUNISTRADOR DE SERVICIOS BÁSICOS y; veinte recibos de pago expedidos por la COMISIÓN ESTATAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TIJUANA; **LA CONFESIONAL** a cargo de la codemandada [REDACTED]; **LA CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED]; **LA DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la codemandada [REDACTED]; **EL RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA,** a cargo del Ingeniero [REDACTED]; **LA INSPECCIÓN OCULAR ASISTIDA DE PERITOS; EL RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA,** a cargo de la codemandada [REDACTED] y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED].

Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES PÚBLICA Y PRIVADAS** mencionadas en los Considerando VI y VIII de la presente resolución, concernientes en el certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; el levantamiento topográfico elaborado por el Arquitecto [REDACTED]; el dictamen pericial técnico en materia de topografía y geodesia elaborado por el Ingeniero [REDACTED]; y el contrato de cesión de derechos celebrado en fecha treinta y uno de mayo de dos mil seis; se reitera que al certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud, se tiene por legítima y eficaz, por lo tanto, se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; al dictamen pericial elaborado por el Ingeniero

██████████, quien dentro de la audiencia de Ley celebrada en fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, reconoció el contenido y firma que lo calza por haber sido puesta de su puño y letra; por ende, se le concede valor probatorio, en pleno ejercicio de la facultad discrecional que le confiere al Suscrito Juez el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, con relación a lo dispuesto por los numerales 333, 305, 312 y 317 del Código en mención; al levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero ██████████ ██████████, y al contrato de cesión de derechos celebrado el día treinta y uno de mayo de dos mil seis, no obstante de haber sido objetados por el codemandado ██████████ ██████████; empero, como se ha dicho en líneas precedentes, las objeciones realizadas fueron infundadas, improbadas y no administradas con algún medio de convicción fehaciente e idóneo; por lo tanto, se reitera que se les concede valor y eficacia probatoria plena a que refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; LAS DIVERSAS DOCUMENTALES PÚBLICAS consistentes en trece recibos de pago expedidos por la CFE SMUNISTRADOR DE SERVICIOS BÁSICOS y; veinte recibos de pago expedidos por la COMISIÓN ESTATAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TIJUANA, mismas que al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud, se tienen por legítimas y eficaces, así que, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; LA CONFESIONAL a cargo de la codemandada ██████████ ██████████, misma que fue desahogada dentro de la audiencia de ley celebrada el día dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, en la cual se le declaró por confesa a dicha codemandada, de las posiciones que fueron calificadas de legales por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 del Código de

Procedimientos Civiles en el Estado, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesa a la codemandada aludida, al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; LA DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la codemandada [REDACTED], dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, se le tuvo a la parte actora desistiéndose de dicha probanza, por así convenir a sus intereses; EL RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA, a cargo del Ingeniero [REDACTED], la misma se desahogó dentro de la audiencia de Ley celebrada el día veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, en la que el Ingeniero [REDACTED], reconoció el contenido y firma que calza el dictamen pericial técnico obrante en autos, por ser estampada de su puño y firma, misma que al no haber sido objetado por los demandados, y al haber sido reconocido en su contenido y firma por parte del Ingeniero que lo elaboró; por ende, se le concede valor probatorio, en pleno ejercicio de la facultad discrecional que le confiere al Suscrito Juez el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, con relación a lo dispuesto por los numerales 333, 305, 312 y 317 del Código en mención; LA INSPECCIÓN OCULAR asistida de peritos, dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, se le tuvo al accionante desistiéndose de dicha prueba, por así convenir a sus intereses; EL RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA, a cargo de la codemandada [REDACTED], en la audiencia de Ley celebrada el día veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, a petición del actor, se le tuvo desistiéndose de dicha probanza por no haberse desahogado correctamente, por así convenir a sus intereses, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar y LA TESTIMONIAL, en

ese mismo orden de ideas, tenemos que es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de diez años, en calidad de dueña, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe, lo es la prueba **TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente ejecutoria que a la letra reza:

PRUEBA 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 VIGÉSIMO 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.**

Advirtiéndose de autos que la parte actora ofreció la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada el día dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, la cual alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que en cuanto al segundo elemento de la acción, la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA: QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE LOS NOMBRES DE LAS PARTES EN EL PRESENTE JUICIO, Calificada de legal, Contestó: Si, es el señor [REDACTED] y la señora [REDACTED], se me olvido el primer apellido.-

A LA SEGUNDA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARTE ACTORA ESTE EN POSESIÓN DE UN LOTE DE TERRENO Y EN CASO AFIRMATIVO LO DESCRIBA, Calificada de legal, Contestó: El inmueble es el lote 11 manzana 42 B de la colonia Valle Verde en esta ciudad y lo tiene en posesión el señor [REDACTED] el vive ahí con su esposa y sus hijos;

A LA TERCERA: QUE DIGA EL TESTIGO LA FECHA QUE DATA LA POSESIÓN DE LA PARTE ACTORA, Calificada de legal, Contestó: La tiene desde el 31 de mayo del año 2006;

A LA CUARTA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE SUPERFICIE TIENE EL LOTE DE TERRENO MATERIA DE ESTE JUICIO, Calificada de legal, Contestó: Se que tiene una superficie de 160 metros cuadrados;

A LA QUINTA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUÁL FUE LA CAUSA QUE GENERÓ LA POSESIÓN DE LA PARTE ACTORA, Calificada de legal, Contestó: Se que fue por medio de un contrato que hicieron con la señora [REDACTED], pero no recuerdo el otro apellido;

A LA SEXTA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN DE LA PARTE ACTORA SEA EN FORMA PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA, DE BUENA FE Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, Calificada de legal, Contestó: Se que la posesion del señor [REDACTED] ha sido en forma publica, todos lo conocemos que el es el dueño, en forma pacifica porque entro sin violencia por el contrato que hizo con la señora [REDACTED], en forma continua porque desde que adquirio el inmueble siempre ha estado ahí, nunca se ha salido, de buena fe porque por el contrato que hizo con la señora [REDACTED] y como propietario porque hicieron un contrato con la señora [REDACTED], dándole una cierta cantidad de dinero;

A LA SÉPTIMA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARTE ACTORA EJERZA ACTOS DE DOMINIO EN EL INMUEBLE, Calificada de legal, Contestó: Si lo se ya que el vive ahí con su esposa y sus hijos, paga los recibos de agua, luz y telnor y lo mantiene muy limpio;

A LA OCTAVA: QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Se y me consta todo lo declarado en virtud de que yo soy vecina de ellos, tengo muchos años viviendo ahí y por la convivencia con los vecinos y nos ayudamos mutuamente en todo lo que ocupamos."

Además, la abogada procuradora del codemandado [REDACTED], realizó las siguientes

repreguntas a la primer testigo:

"A LA PRIMERA EN RELACION CON LA QUINTA DIRECTA: Que diga la testigo como es que sabe que el señor [REDACTED] realizó un contrato o convenio con la señora [REDACTED] en relación al lote materia del presente juicio.- Calificada de legal contestó: Porque yo estuve presente cuando iban a hacer lo del contrato y la firma y todo.-

A LA SEGUNDA EN RELACION CON LA QUINTA DIRECTA: Que diga la testigo que precio pago por dicho lote de terreno el señor [REDACTED] a la señora [REDACTED].- Calificada de legal contestó: El primero pago de hizo fue de cuarenta y cinco mil pesos, el segundo fue de veinte mil pesos y el otro lo pago cuando ya iban a firmar los papeles que fueron los otros veinte mil pesos que faltaban."

En cuanto a la segunda de los testigos, el de nombre [REDACTED], tenemos que al tenor del mismo interrogatorio, contestó como sigue:

"A LA PRIMERA: QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE LOS NOMBRES DE LAS PARTES EN EL PRESENTE JUICIO, Calificada de legal, Contestó: Si los conozco es el señor [REDACTED] y a la señora [REDACTED] en contra de Gobierno del Estado.-

A LA SEGUNDA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARTE ACTORA ESTE EN POSESIÓN DE UN LOTE DE TERRENO Y EN CASO AFIRMATIVO LO DESCRIBA, Calificada de legal, Contestó: Si, el terreno es el lote numero 11 de la manzana 42 B del fraccionamiento Valle Verde

A LA TERCERA: QUE DIGA EL TESTIGO LA FECHA QUE DATA LA POSESIÓN DE LA PARTE ACTORA, Calificada de legal, Contestó: El treinta y uno de mayo del año dos mil seis;

A LA CUARTA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE SUPERFICIE TIENE EL LOTE DE TERRENO MATERIA DE ESTE JUICIO, Calificada de legal, Contestó: es de 160 metros cuadrados;

A LA QUINTA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUÁL FUE LA CAUSA QUE GENERÓ LA POSESIÓN DE LA PARTE ACTORA, Calificada de legal, Contestó: Fue a través de un contrato de compra con la señora [REDACTED];

A LA SEXTA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA POSESIÓN DE LA PARTE ACTORA SEA EN FORMA PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA, DE BUENA FE Y A TÍTULO DE PROPIETARIO, Calificada de legal, Contestó: Si de forma publica porque lo hizo a la vista de todos y sabemos que

es el único dueño de ahí, en forma pacífica porque lo hizo sin violencia, sin nada, todo tranquilo, en forma continua, porque desde que entraron a vivir ahí el sigue estando ahí solo, de buena fe porque lo hizo porque lo compro a través de un contrato y a título de propietario porque el es el único dueño que conocemos ahí;

A LA SÉPTIMA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARTE ACTORA EJERZA ACTOS DE DOMINIO EN EL INMUEBLE, Calificada de legal, Contestó: Si el mantiene limpio ahí y tiene cercado todo;

A LA OCTAVA: QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Se y me consta todo lo declarado en virtud de que conozco al señor [REDACTED] desde hace como veinte años, desde entonces hemos ido amigos y desde entonces se lo que el esta viviendo ahí.".

De igual manera, la abogada procuradora del codemandado [REDACTED], realizó las siguientes repreguntas al segundo testigo:

"A LA PRIMERA REPREGUNTA EN RELACION CON LA QUINTA DIRECTA: Que diga el testigo si estuvo presente en el momento en que el señor [REDACTED] realizo contrato o convenio con la señora [REDACTED].- Calificada de legal contestó: Si estuve presente.-

A LA SEGUNDA EN RELACION CON LA QUINTA DIRECTA: Que diga el testigo cual fue el precio que pactaron el señor [REDACTED] y la señora [REDACTED] por la venta de dicho terreno.- Calificada de legal contestó: Si, el contrato fue de ochenta y cinco mil pesos en tres pagos, veinte mil pesos fue el primer pago el nueve de junio de dos mil seis y el otro pago veinte de julio del dos mil seis.".

En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata, de tal modo que los mismos declararon por separado que la posesión que tiene el actor [REDACTED] sobre el bien inmueble materia de la litis, data desde el día treinta y uno de mayo de dos mil seis; que la causa que generó la posesión del actor, fue el contrato de cesión de derechos que realizó el accionante con [REDACTED]; y que el activo procesal ha poseído el inmueble que nos ocupa, desde esa fecha treinta y uno de mayo de dos mil seis, con los atributos de ley para adquirirlo mediante la

usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietario y por un tiempo mínimo de diez de años, dando ambas testigos razón fundada de su dicho; en virtud de ello es que los testigos 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, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz, 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 para la Entidad, esto es, que el promovente del presente juicio se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión **en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario**; lo que se significa **que ha quedado acreditado el segundo de los elementos de la acción**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente:

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.**

VIII.- Acto seguido, se procede al estudio de las excepciones y defensas hechas valer por el codemandado [REDACTED], en su escrito de contestación número 22,175, las cuales son las siguientes:

A).- LA EXCEPCIÓN DE IMPRESCRIPTIBILIDAD DE BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO, que hace consistir en lo siguiente: “Procede debido a que la parte actora pretende prescribir unas superficies de terreno que son del dominio público, que no han sido desincorporadas de dicho régimen por lo cual es imprescriptible e inalienable y no está sujeto mientras no varíe su situación jurídica a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o interna conforme lo disponen los artículos 758, 759 y 760 del Código Civil vigente en relación con los artículos 2,9,10 y 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.”. Al respecto, es de advertirse que dicho codemandado a fin de

acreditar sus aseveraciones, únicamente ofertó la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del accionante [REDACTED], misma que fue desahogada dentro de la audiencia de Ley celebrada en fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, por lo que, la parte actora desahogó dicha probanza en los siguientes términos: **"A LA PRIMERA.- Que precise el declarante los datos de identidad así como la superficie, medidas y colindancias del predio que pretende prescribir de mi representada.- Calificada de legal contestó: El terreno mide 160 metros cuadrados, es lote 11 manzana 42 B del fraccionamiento Valle Verde.- A LA SEGUNDA: Que diga el declarante en qué fecha entró en posesión del referido predio.- Calificada de legal contestó: el treinta y uno de mayo del dos mil seis.- A LA TERCERA: Que diga el declarante como adquirió el predio antes referido y de quien.- Calificada de legal contestó: La señora [REDACTED], con un contrato.- A LA CUARTA: Que diga el declarante si el contrato que celebro con su causante, respecto del predio objeto de este juicio, carece de la formalidad de ratificación ante Notario Público, Registro Publico de la Propiedad y Catastro Municipal.- Calificada de legal contestó: No, con testigos nada mas.- A LA QUINTA: Que diga el declarante si sabe y es de su conocimiento que el contrato que es causa generadora de su posesión no puede ser considerado como documento de fecha cierta al haberse incumplido con la formalidad de ratificación que refiero en la pregunta anterior.- Calificada de legal contestó: No.- A LA SEXTA: Que diga el declarante si sabe y es de su conocimiento que el predio que pretende prescribir se encuentra aun en el régimen de dominio publico de mi representada y por tanto es imprescriptible.-Calificada de legal contestó: No, no sé.- A LA SÉPTIMA: Que diga como le acredito su causante que se encontraba legitimado respecto del predio materia de este juicio.- Calificada de legal contestó: Ella me dijo que me va a vender ese terreno, no me enseñó nada, nada mas traspaso, todo fue verbal.";** sin embargo, con dicha probanza no se acredita la excepción en estudio, ya que como se ha dicho en líneas precedentes, en el asunto que nos ocupa se reproduce la regla especial establecida en el artículo 758 del Código Civil del Estado, que a la letra dice: **"Artículo 758.- Los bienes de dominio del poder público se regirán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes**

especiales.”; asimismo, resultó ser procedente lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, **aplicable al caso en estudio**, el cual a la letra dice: **“Artículo 34.- 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.”**. Siendo que ese artículo fue reformado **el siete de enero del dos mil once**, para quedar de la siguiente manera: **“Artículo 34.- Los inmuebles del dominio privado del Estado son inembargables e imprescriptibles.”**.

Y al respecto tenemos que el artículo 1o., transitorio, del Código Civil vigente en Estado, establece: "Artículo T-72-1.- Las disposiciones de éste Código regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia, si con su aplicación no se violan derechos adquiridos."; y el artículo 4o., transitorio, del mismo código, previene: "Artículo T-72-4.- Las disposiciones de este Código se aplicarán a los plazos que estén corriendo para prescribir, hacer declaraciones de ausencia, presunciones de muerte o para cualquier otro acto jurídico, pero el tiempo transcurrido se computará aumentándolo o disminuyéndolo en la misma proporción en que se haya aumentado o disminuido el nuevo término fijado por la presente Ley." Ahora bien, de acuerdo a estos preceptos tenemos que la ley aplicable es al momento en que la parte actora entró a poseer el inmueble a usucapir con el ánimo de dueño, esto es la vigente antes de la reforma al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

Ello es así, pues al momento de que entró a poseer el inmueble la parte actora, siendo el día TREINTA Y UNO de MAYO de DOS MIL SEIS; **sí podían prescribirse los bienes inmuebles del dominio privado del Estado**, y posteriormente no es posible que

prospere la usucapión.

Y el inmueble a usucapir es un inmueble del dominio privado del Estado, porque, los artículos 1 y 3 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California disponen expresamente lo siguiente:

“Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto regular el régimen de dominio de los bienes que integran el patrimonio del Estado de Baja California, el cual se compone:

- I.- De bienes de dominio público del Estado de Baja California, y
- II.- De bienes de dominio privado del Estado de Baja California.”**

“Artículo 3.- Son bienes de dominio privado del Estado:

- I.- Los bienes vacantes adjudicados por la autoridad judicial;
- II.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las Entidades Paraestatales que se extingan, disuelvan y liquiden, en la proporción que corresponda al Estado;
- III.- Los bienes inmuebles que el Estado adquiera con fines de regularización de la tenencia de la tierra o en materia de vivienda y desarrollo urbano;
- IV.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Estado.”.

Por ende, **para efectos de prescripción se duplicaron en el presente juicio, los plazos a que refiere el artículo 1139 del Código Civil del Estado.** En consecuencia, tenemos que al tratarse de bienes privados de la administración pública o del Estado el bien inmueble a usucapir, **los términos de la prescripción se duplicaron esto es, DE BUENA FE, de cinco a DIEZ años.**

Y de las probanzas aportadas en el juicio y valoradas en forma particularizada y adminiculatoriamente, como se vio en líneas precedentes, la activa procesal acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó la causa generadora de su posesión y haber disfrutado de su posesión en forma pacífica, continua, publica, de buena

fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de diez años, de acuerdo al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, anterior a las reformas de fecha siete de enero de dos mil once. Por lo tanto, se concluye que la parte actora dio cabal cumplimiento a la exigencia que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y dio cumplimiento al artículo 797 del Código en cita; razón por la cual, es improcedente la excepción planteada por el codemandado [REDACTED].

B).- LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO y C).- LA AUSENCIA DE TÍTULO EFICAZ QUE CONSTITUYA LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DEL ACTOR, las cuales se estudian

de manera conjunta, mismas que el codemandado [REDACTED], hace valer en los siguientes argumentos

respectivamente: *"LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO de la actora para prescribir los lotes 24 de la manzana 42 D del fraccionamiento Valle Verde, toda vez que se encuentran dentro de un predio mayor identificado como lote 1 de la manzana 42, destinado para uso escolar, pero que ante la situación de emergencia en reubicar a las personas asentadas en el lecho del Río Alamar, se utilizó como asentamiento humano, sin embargo la manzana 42 del Fraccionamiento Valle Verde sigue siendo un bien de dominio Público y no puede modificarse o variarse su situación jurídica hasta en tanto no exista el decreto de desincorporación por parte del H. Congreso del Estado, que le permita al [REDACTED] iniciar con el proceso de regularización correspondiente"* y *"LA AUSENCIA DE TÍTULO EFICAZ QUE CONSTITUYA LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DEL ACTOR. En lo que respecta al lote 24 de la manzana 42 D (242), ya que aunque resulte improcedente la acción de prescripción intentada por el actor no acredita tener una causa generadora de su posesión, en virtud de que mi representado no tiene antecedente de que se haya puesto en posesión a su causante respecto del lote, como parte del grupo de las personas reubicadas*

ya mencionadas.. ".Y con la finalidad de acreditar las excepciones antes mencionadas, el codemandado únicamente ofertó la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del accionante [REDACTED], misma que fue desahogada dentro de la audiencia de Ley celebrada en fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintidós; empero, como quedó dicho en líneas que anteceden, con dicha probanza no se acreditan las excepciones en estudio. Además, como ya fue analizado en el presente fallo, la parte actora cumplió todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó la causa generadora de su posesión y haber disfrutado de su posesión en forma pacífica, continua, publica, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de diez años, de acuerdo al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, anterior a las reformas de fecha siete de enero de dos mil once; en atención a los razonamientos planteados en el Considerando IV del presente fallo, consistente en que en éste juicio se reproduce la regla especial establecida en el artículo 758 del Código Civil del Estado, asimismo, resultó aplicable lo establecido por el numeral 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, anterior a las reformas de fecha siete de enero de dos mil once y; con todo ello, el accionante dio cabal cumplimiento con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así también, respecto a la acción de prescripción positiva que nos ocupa, se ha emitido jurisprudencia en el siguiente sentido: "*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". Así las cosas, de las presentes actuaciones se advierte que la parte actora expuso con toda precisión la causa generadora de su posesión que detenta sobre el inmueble materia de la litis; siendo el contrato de cesión de derechos celebrado el día treinta y uno de mayo de dos mil seis. Al efecto se citan como aplicables las siguientes tesis y jurisprudencias que a la letra rezan:

Registro digital: 2005897

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.2o.C. J/1 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, página 1431

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD.

Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación

con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 443/2010. Irene Alcalá Tovar. 13 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez.

Amparo directo 146/2011. Emiliano Arturo Guadarrama Campuzano. 28 de abril de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretaria: Mariana Gutiérrez Olalde.

Amparo directo 652/2011. Joel Gaspar Olvera. 20 de octubre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez.

Amparo directo 784/2011. Martina Enríquez Galindo. 5 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez.

Amparo directo 592/2013. 14 de noviembre de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez.

Nota: Por ejecutoria del 22 de abril de 2015, la Primera Sala declaró sin materia la contradicción de tesis 251/2014 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que la tesis sobre la cual se genera la contradicción, dejó de ser un criterio obligatorio al haber sido interrumpido al resolverse una diversa contradicción de tesis.

Esta tesis se publicó el viernes 14 de marzo de 2014 a las 09:53 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 18 de marzo de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).

Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos

como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado 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 tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

1a./J. 89/2008

Contradicción de tesis 48/2007-PS. Entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados Sexto y Séptimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y el actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 21 de mayo de 2008. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Mariana MuredduGilabert.

Tesis de jurisprudencia 89/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de septiembre de dos mil ocho.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXIX, Enero de 2009. Pág. 109. Tesis de **Jurisprudencia**.

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 Epoca. 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 Epoca. Tomo XXXIII, Mayo de 2011. Pág. 1257. **Tesis Aislada.**

En consecuencia, resultan improcedentes las excepciones planteadas por el codemandado [REDACTED].

D).- NON MUTATIS LIBELLI, misma que hace consistir en el siguiente argumento: *“Con fundamento en lo previsto por el artículo 280 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sólo los hechos contenidos tanto en la demanda o contestación están sujetos a prueba, de ahí que las pruebas aportadas por la parte actora no podrán subsanar las omisiones en que incurrió al narrar los hechos de su demanda, ni enderezarla o modificarla, lo que se traduce en que las pruebas que se desahoguen no podrán tener por objeto demostrar o introducir hechos novedosos y ajenos a la litis planteada...”*. Excepción que es improcedente, toda vez que como se ha dicho en líneas que anteceden, la parte actora acreditó con las pruebas aportadas en juicio, los elementos constitutivos de la acción, no así el codemandado [REDACTED], en virtud de no haber ofertado medios de convicción suficientes y fehacientes para acreditar sus excepciones.

E).- EXCEPCIONES INNOMINADAS, la que hace consistir en los argumentos siguientes: *“No es obstáculo para que procedan las excepciones anteriormente narradas, por no expresar su nombre correctamente, toda vez que basta con que se determine con claridad el hecho en qué consiste la defensa que se hace valer, tal como la Suprema Corte de Justicia de la Nación, lo determinó en la siguiente jurisprudencia, emitida por la Tercera Sala, visible en la página 175 del Semanario Judicial de la Federación y Gaceta...”*; en cuanto a lo expresado por el codemandado [REDACTED], no le asistire la razón, en vista de que las

excepciones antes detalladas ya fueron analizadas y declaradas de improcedentes, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

IX.- Por consiguiente, a juicio de quien resuelve, con los medios de convicción analizados previamente, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada, y hechos en que se funda el accionante y; el codemandado [REDACTED] no acreditó sus excepciones y defensas por los motivos expuesto en líneas precedentes; en rebeldía de la codemandada [REDACTED], de tal manera que estando probado que el lote de terreno materia de este proceso, se encuentra inmerso dentro de un predio mayor que aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, a nombre del codemandado [REDACTED] y; que el activo procesal **se encuentra en posesión del mismo desde hace más de diez 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 propietario del lote de terreno materia de la litis y, que se encuentra dentro un predio mayor que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

X.- En la inteligencia que, no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie haya procedido la prescripción positiva respecto de una fracción de terreno que se encuentra inmersa dentro de un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que éste Juzgador 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

en Precedentes Judiciales 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 del Precedente Judicial, identificado como 1º./J. 60/2007 y con el rubro “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 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 otro lado, conforme a lo dispuesto por los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establecen:

“Artículo 75-BIS-A.- Se establece el Impuesto Predial:...XI.- Los Notarios o las autoridades ante quienes se celebren contratos o actos por virtud de los cuales se transmita la propiedad o la posesión de un predio, están obligados a dar aviso a la oficina de Catastro y a la Recaudación de Rentas del lugar de su ubicación, dentro del término de treinta días siguientes a la fecha de la celebración del acto o contrato respectivo...”.

“Artículo 75-BIS-B.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se registrá 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 el, 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 fé 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...”.

En mérito de ello, **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 el C. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del bien inmueble materia del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

Asimismo, **una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y se de cumplimiento a lo anterior**, deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a la actora, decretándose la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la partida bajo la cual se encuentra 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 (avalúo, 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, al declararse la prescripción en forma definitiva.

XI.- COSTAS.- No se hace especial condena en costas en la presente instancia, pues se dedujo una acción declarativa, y no se actualiza ninguno de los hipotéticos a que refiere el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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 vigente en el Estado, ambos del Estado, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio,

la parte actora [REDACTED], probó los elementos constitutivos de su acción y; el codemandado [REDACTED] no acreditó sus excepciones; en rebeldía de la codemandada [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que el accionante [REDACTED], se ha convertido en propietario -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva, desde el día uno de junio de dos mil dieciséis, respecto de la **FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE 160.00 METROS CUADRADOS**, misma que se encuentra inmersa dentro de un predio mayor que se identifica como **LOTE: 1, MANZANA: 42, COLONIA: FRACCIONAMIENTO VALLE VERDE, DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DW 10,208.27 METROS CUADRADOS**, inscrito bajo **Memorias descriptivas partida 5004458 de Sección Civil de fecha 16 de junio de 1994, Folio Real: 1156581**. Predio a usucapir que cuenta con el siguiente cuadro de construcción que se desprende del levantamiento topográfico obrante en autos:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO						
EST	PV	DIST.	RUMBO	Y	X	COLINDANCIAS
1	4	20.000	N 1°05'08" W	3598059.9575	512423.4796	RESTO DE MANZ. 42B
4	3	8.000	S 88°54'52" W	3598059.8059	512415.4811	CALLE COMPRESIÓN
3	2	20.000	S 1°05'08" E	3598039.8095	512415.8600	RESTO DE MANZ. 42B
2	1	8.000	N 88°54'52" E	3598039.9611	512423.8585	RESTO DE MANZ. 42B

SUPERFICIE = 160.00 m²

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de las **Memorias descriptivas partida 5004458 de Sección Civil de fecha 16 de junio de 1994, Folio Real: 1156581**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; solo por lo que hace al lote de terreno materia del presente juicio.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento al resolutivo QUINTO, 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 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 **TÍTULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio a efecto de hacer de su conocimiento que el C. [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

SEXTO.- No se hace especial condena en costas en la presente instancia, por los motivos expuestos en el considerando número **XI**.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FÁBILA ÁVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX , 4 fracciones I y 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.

JJAC

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 0591/2021, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED] Y [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. - - - - -

En el número **14,956** del Boletín Judicial de fecha **12-Marzo-2025**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- **En 13-Marzo-2025** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **14,956** del Boletín Judicial de fecha **12-Marzo-2025**. CONSTE.