

EXPEDIENTE NÚMERO 1886/2022.

Tijuana, Baja California, a siete de febrero del año dos mil veinticinco.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva**, los autos del expediente número **1886/2022**, relativo al juicio **ordinario civil**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]

[REDACTED]; y,

RESULTANDOS

1. Que mediante escritos presentados en fecha ocho de diciembre de dos mil veintidós y diez de enero de dos mil veintitrés, compareció [REDACTED] por derecho propio demandando en la vía **ordinaria civil** a [REDACTED]

por la prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] de la colonia Cerro Colorado Segunda Sección de esta ciudad con superficie de 1,193.393 metros cuadrados, así como demás prestaciones. Demanda que fundó en la relación de hechos y preceptos legales que estimo aplicables y termino haciendo las peticiones de estilo.

2. Habiendo incorporado el activo procesal los documentos en los cuales funda su derecho, por auto de fecha **doce de enero de dos mil veintitrés**, fue admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó el emplazamiento de los demandados; los cuales se practicaron como se advierte de la diligencias de fecha diecisiete de marzo de dos mil veintitrés, las cuales estuvieron apegadas a derecho. Dentro del término concedido para contestar la demanda no se efectuó, por lo tanto con fecha veintisiete de abril de dos mil veintitrés, se tuvo por acusada la correspondiente rebeldía procesal en que incurrió la pasiva procesal al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, abriéndose un período de DIEZ DÍAS común a las partes para que ofrecieran los medios de convicción que estimaran pertinentes, facultad que la parte actora ejercitó mediante escrito presentado el ocho de mayo de dos mil veintitrés; mismas pruebas que fueron admitidas en su totalidad el día trece de junio de dos mil veintitrés.

3. Finalmente, en fecha doce de junio de dos mil veinticuatro tuvo verificativo la audiencia de ley, en que habiéndose desahogado aquellas pruebas que requerían evento especial para su perfeccionamiento, se pasó al período de alegatos, alegando la parte actora lo que a su derecho

convino, no así la parte demandada por no encontrarse presente, y finalmente por auto de esta misma fecha se citó a las partes para oír **sentencia definitiva**, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

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

II. Empero 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 las condiciones necesarias para estimar que el proceso que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, analizar los presupuestos procesales del litigio, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inicio, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada; ello acorde con lo dispuesto en la tesis 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 de 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo rubro y texto 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 absoluta, 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 merito de ello, se impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso.- En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que esta juzgadora es competente para conocer del presente negocio, así como para decidir el merito del mismo de conformidad con los artículos 1, 2, 5, 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del estado de Baja California, y así como los artículos 57, 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y por lo que respecta a la parte ACTORA quedó acreditada su capacidad procesal, la legitimación activa como pasiva igualmente se estima justificada en los términos del artículo 1143 del Código Civil, 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 vía procesal seleccionada por la enjuiciante fue la correcta, la relación jurídico procesal quedó ciertamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía del pasivo procesal; asimismo se colmaron plenamente las formalidades esenciales del procedimiento, en consecuencia esta resolutoria, se encuentra en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.

III. Consiguientemente, sujeta 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 no 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, en rebeldía de la parte demandada. Resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina: 138, Tesis: VI.2º.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 estuviere en aptitud de estudiar 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. Los elementos de la acción de prescripción positiva son los siguientes: **A).**- Que quien la ejercite, 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 se funda; **B).**- Que haya disfrutado la posesión, en forma pacífica, continua, pública; de buena o mala fe; pero por el tiempo legalmente requerido según sea el caso, toda vez que la buena o mala fe no es una cualidad o requisito posesorio que constituya una condición de procedencia de la acción, sino únicamente incide en el tiempo de posesión necesario para la consumación de la usucapión; Resultan aplicables las siguientes ejecutorias que al rubro y texto estatuyen respectivamente:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS DE LA.

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión (artículo 806 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales). La posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario (artículo 1151 del mismo Código). Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción (artículo 826 del mismo ordenamiento). Conforme a estos preceptos, quien pretende adquirir por prescripción un inmueble, debe revelar el origen de su posesión y demostrar los hechos en que se funda el concepto de dueño, para que el juzgador pueda resolver si está cumplido el requisito fundamental de la prescripción.

Amparo civil directo 2468/54. Castro Jiménez María del Pilar y coags. 25 de febrero de 1955. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Castro Estrada.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Quinta Época. Tomo CXXIII. Tesis: Página: 1165. Tesis Aislada.

En este orden de ideas, tomando como base lógica y jurídica, la premisa mayor constituida por los dispositivos legales y elementos normativos invocados en los considerandos precedentes, y vistas las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte actora [REDACTED] acreditó los elementos constitutivos de su acción, tal y como se evidencian a continuación.

Ahora bien, en ese contexto se procede al estudio, del primer

elemento de la acción ejercitada, *relativo a que la parte actora acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de dueña debiendo revelar el origen de su posesión y demostrar el hecho en que se funda*. Así pues, partiendo del supuesto que, por posesión se entiende el acto o hecho jurídico, que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa, el documento en que consta ese hecho adquisitivo y el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima, y por título, la causa generadora de la posesión. Así tenemos que la parte activa procesal en su escrito inicial de demanda señala que en fecha **veintiocho de junio de dos mil siete** celebró contrato de compraventa con el señor Baltazar

██████████
██████████ vendedores, respecto del inmueble materia del juicio, que el precio pactado por la compraventa fue la cantidad de \$40,000.00 dólares (cuarenta mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América) cantidad que pago en su totalidad en la forma y términos convenidos, y que desde le fecha de celebración del contrato ha poseído el bien inmueble en concepto de propietario, de forma pública, pacífica, continua, de buena fe, y por el tiempo que marca la ley.

La parte actora exhibió al efecto el Contrato de Compraventa con reserva de dominio de fecha **veintiocho de junio de dos mil siete** celebrado con ██████████
██████████, documental privada que no fue objetada por lo que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 329, 330 y 408 del Código Procesal Civil.

Resulta de explorado derecho que conforme a los artículos 1138 y 1139 del Código Civil, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 817 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de **"dueño o propietario"**, el código sustantivo emplea una denominación que

comprende al poseedor **con título objetivamente válido** (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), **con título subjetivamente válido** (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) **y aún sin título**, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada; Tal y como lo establece la tesis de la Octava Época emitida por el PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO publicada en el Semanario Judicial de la Federación en Tomo VIII, Octubre de 1991; Pagina 236; Misma que al rubro y texto estatuye:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. ES NECESARIO REVELAR Y ACREDITAR EL ORIGEN DE LA POSESIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).

*La posesión en concepto de dueño admite doctrinalmente tres formas de poseer: a) Poseer con justo título objetivamente válido, b) Poseer con justo título subjetivamente válido y, **c) Poseer sin título, pero con animus domini; y en la especie**, la frase que emplea el código sustantivo local poseer en concepto de propietario, abarca el título subjetivamente válido, que se funda en el título o causa que se cree suficiente para adquirir el dominio por **prescripción**, de donde se infiere que es necesario revelar y acreditar el origen de la posesión, para poder determinar si es en calidad de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe, y así precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la **prescripción** y, en el caso concreto, tales circunstancias no se acreditaron, pues la frase "me la dio", no es suficiente para acreditar la causa generadora de su posesión en concepto de propietario, siendo irrelevante que los testigos hayan sido contestes y uniformes en manifestar que el actor siempre se ha conducido respecto del inmueble como dueño y señor, toda vez que los mismos no pueden subsanar las omisiones del actor, en cuanto al origen de su posesión.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 381/87. Urbano Bahena Sales. 3 de mayo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Miguel Angel Morales Hernández. Secretario: Héctor Gómez Hernández.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VIII, Octubre de 1991. Pág. 236. **Tesis Aislada.**

Así también, la parte actora para acreditar el elemento en cuestión ofreció la testimonial a cargo de los de nombres [REDACTED] [REDACTED] probanza que fue

desahogada en audiencia de ley de fecha doce de junio de dos mil veinticuatro, personas que al contestar el interrogatorio al que fueron sometidas en concreto a las marcadas como primera, segunda, tercera y cuarta, declararon lo siguiente:

A LA PRIMERA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SUSCRITO [REDACTED] ES EL LEGÍTIMO PROPIETARIO DEL LOTE PREDIO RÚSTICO UBICADO EN LA COLONIA [REDACTED]

[REDACTED].- Calificada Legal Contesto: SI ME CONSTA PORQUE ME TOCO VER CUANDO CELEBRO UN CONTRATO DE COMPRAVENTA PARA ADQUIRIR Y COMO A MI ME TOCO CONTAR LA PRIMERA PARTE DEL DINERO QUE FUERON 20 MIL DÓLARES DE INICIO PARA LA VENTA DE UN TOTAL DE 40 MIL DÓLARES.

A LA SEGUNDA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL C. [REDACTED] OBTUVO LA PROPIEDAD MATERIA DEL PRESENTE JUICIO MEDIANTE CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO CON LA C. [REDACTED]

[REDACTED] Y C. [REDACTED] EN FECHA DEL 28 DE JUNIO DEL 2007.- Calificada Legal Contesto: SI ME CONSTA POR QUE YO ESTUVE EL 28 DE JUNIO DEL 2007 EN EL LUGAR DONDE FIRMARON CON LA SEÑORA [REDACTED], DONDE LE ENTREGARON EL DINERO ADEMÁS DE QUE AYUDE A CONTAR EL DINERO.

A LA TERCERA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SUSCRITO HA POSEÍDO Y EFECTUADO ACTOS MATERIALES DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE EN CUESTIÓN DESDE LA FECHA DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.-

Calificada Legal Contesto: SI PORQUE EN UNA OCASIÓN LE AYUDE A PINTAR UNAS PAREDES QUE ESTABAN DAÑADAS Y HA HECHO OTRAS REPARACIONES Y LIMPIEZAS.

A LA CUARTA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SUSCRITO HA HABITADO EL INMUEBLE EN CALIDAD DE PROPIETARIO.- Calificada Legal Contesto: SI ME CONSTA QUE ESTA EN CALIDAD DE PROPIETARIO, PORQUE SIEMPRE QUE LLEGAN PERSONAS O AUTORIDADES ELLA SE DIRIGE Y RESPONDE COMO EL PROPIETARIO.

A LA PRIMERA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SUSCRITO [REDACTED] ES EL LEGÍTIMO PROPIETARIO DEL LOTE PREDIO RÚSTICO UBICADO EN LA COLONIA [REDACTED]

[REDACTED].- Calificada Legal Contesto: SI ME CONSTA PORQUE EN SU MOMENTO JOSÉ ME PIDIÓ QUE LE DIERA RAITE PARA QUE EL PUDIERA CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA PROPIEDAD QUE ESTABA ADQUIRIENDO POR LA CANTIDAD TOTAL DE 40 MIL DÓLARES, SIENDO QUE ESE DÍA SOLO SE PAGARON 20 MIL DÓLARES COMO PRIMERA PARTE.

A LA SEGUNDA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL C. [REDACTED] OBTUVO LA PROPIEDAD MATERIA DEL PRESENTE JUICIO MEDIANTE CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO CON LA C. [REDACTED]

[REDACTED] Y C. [REDACTED] EN FECHA DEL 28 DE JUNIO DEL 2007.- Calificada Legal Contesto: ME CONSTA PORQUE EL 28 DE JUNIO DEL 2007 ME PIDIÓ EL FAVOR DE QUE LE DIERA RAITE PARA QUE EL CELEBRARA UN CONTRATO DONDE ESTABA TANTO [REDACTED]

A LA TERCERA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SUSCRITO HA POSEÍDO Y EFECTUADO ACTOS MATERIALES DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE EN CUESTIÓN DESDE LA FECHA DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.- Calificada Legal Contesto: SI YA QUE EN

DIVERSAS OCASIONES NOS A SOLICITADO AYUDA PARA LIMPIAR Y ACONDICIONAR EL PREDIO, Y HEMOS ACUDIDO A AYUDARLE PARA QUE HACER LAS REPARACIONES QUE SE NECESITABAN HACER.

A LA CUARTA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SUSCRITO HA HABITADO EL INMUEBLE EN CALIDAD DE PROPIETARIO.- Calificada Legal Contesto: SI ME CONSTA PORQUE DESDE QUE LA ADQUIRIÓ SE HA DEDICADO A REPARARLA Y DEJARLA HABITABLE DE NUEVA CUENTA, PINTANDO LAS PAREDES Y REPARANDO EL TECHO.

Testimonial que la suscrita juzgadora le concede valor y eficacia probatoria plena en los términos de los artículos 351 y 413 del enjuiciamiento civil, y **que adminiculada con la confesión ficta** producida por los enjuiciados al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del término legal concedido para ello, acreditándose con ello que la parte actora entro en virtud de un titulo justo y en concepto de propietario a poseer el inmueble debatido desde el día **veintiocho de junio de dos mil siete**, trayendo como resultado que se acredite el **primer elemento** de la acción ejercitada, por ello la suscrita juzgadora le otorga pleno valor en los términos de los artículos 267 párrafo tercero, 396, 397 del Código de Procedimientos Civiles, a efecto de probar la causa generadora de la posesión de la actora pues no se encuentra contradicha con otras pruebas existentes en autos, por ello es que se reitera el acreditamiento de la causa generadora de la posesión de la actora. Resulta aplicable la Jurisprudencia de la Novena Época Emitida por el PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO publicada en el Semanario judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo XXIII, Enero de 2006, Tesis VI.1º. C. J/22; Página: 2180; Misma que al rubro y texto estatuye respectivamente:

CONFESIÓN FICTA. SU EFICACIA EN MATERIA CIVIL. No puede aceptarse que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redunde en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o aceptar la verdad ante el Juez bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no

puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.
Amparo directo 138/95. Enedina Martínez viuda de Gutiérrez. 23 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Martín Amador Ibarra.

Amparo directo 1/2005. Enrique Elizalde de la Vega. 3 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 14/2005. María del Rosario Rubí y Reynoso. 17 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 111/2005. Franco Severiano Coeto. 24 de mayo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 248/2005. Leovigildo Jiménez Padilla. 26 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Ignacio Valle Oropeza.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, tesis de rubro: "CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA."

Asimismo, obra a foja 6 de autos, el certificado de inscripción expedido por el **Sub Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad** del que se desprende que el lote un predio rustico ubicado en la Col. Cerro Clorado Manzana Colonia Delegación de La Presa, Municipio Tijuana, con superficie de 11-66-30 Has., obra inscrito bajo diligencias de Jurisdicción Voluntaria (Tijuana) [REDACTED];

[REDACTED];
cumpliéndose así el requisito previsto por el artículo 1143 del Código Civil, así mismo obra a foja 5 de autos el levantamiento topográfico elaborado por el Ing. [REDACTED]; asimismo obran en actuaciones el dictamen debidamente ratificado elaborado por el Ing. [REDACTED], en el que concluye que efectivamente el lote s/n, de la manzana 89 de la colonia Cerro Colorado 2da Sección, con superficie de 1,193.393 m2, sí se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado como predio rustico ubicado en la colona Cerro Colorado Delegación de La Presa, Municipio Tijuana, con superficie de 11-66-30 Has., a nombre del señor [REDACTED]

inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo partida [REDACTED];

[REDACTED]; documentales públicas que no fueron redargüidas en cuanto a su autenticidad y exactitud, y la diversa que no fue objetada por lo que se les concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 322, 328, 329, 330, 405 y 408 del Código Procesal Civil.

Ahora bien en cuanto al segundo elemento de la acción deducida,

esto es, que se haya disfrutado la posesión, en forma pacífica, continua, pública; de buena o mala fe; pero por el tiempo legalmente requerido según sea el caso la parte actora menciona en su escrito inicial que desde la celebración del contrato de compraventa se encuentra en posesión pública, pacífica, de buena fe, continua y en concepto de propietario respecto del inmueble materia de juicio.

Al respecto tenemos que la Justicia Federal ha señalado que la testimonial resulta ser la prueba idónea para acreditar las cualidades que debe tener la posesión para que opere la figura jurídica denominada prescripción adquisitiva, probanza que ofreció la activa procesal y que tuvo su desahogo en fecha doce de junio de dos mil veinticuatro a cargo de nombres [REDACTED] y [REDACTED] quienes al responder al interrogatorio al que fueron sometidos en concreto de la cuarta a la octava declararon que les consta que la parte activa procesal ha tenido la posesión del inmueble materia de juicio en concepto de propietario, de forma pública, de buena fe, pacífica y continua. Así también que su posesión no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V del título VII del Libro Segundo relativos a los BIENES, en específico al artículo 1155 del Código Civil del Estado; por ello se reitera que la actora ha cumplido con los términos prescritos por el artículo 1138 del Código Civil, testimonial que la suscrita juzgadora le concede valor y eficacia probatoria plena en los términos de los artículos 351 y 413 del Enjuiciamiento Civil; acreditándose así el segundo de los elementos de la acción ejercitada; resultando aplicable la Jurisprudencia de la Novena Época emitida por el TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo: V, Enero de 1997 en Tesis: XX. J/40 Página: 333; Misma que al rubro y texto estatuye:

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.

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 [REDACTED] 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.

V. Siendo que en el presente juicio [REDACTED] ejercitó la acción de prescripción positiva en contra de [REDACTED] respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] de la colonia Cerro Colorado de esta ciudad con superficie de 1,193.393 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias conforme al cuadro de construcción:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO							
LADO		RUMBO	DISTANCI A	V	COORDENADAS		COLINDANCI AS
ES T	PV				Y	X	
				1	3,593,574.0144	507,752.5949	
1	2	S 68°55'33.91"W	11.651	2	3,593,569.8251	507,741.7232	Av. Cerro Colorado
2	3	S 47°50'24.02"w	1.585	3	3,593,568.7611	507,740.5482	Av. Cerro Colorado
3	4	N 87°30'29.73''w	14.693	4	3,593,569.3999	507,725.8695	Av. Cerro Colorado
4	5	S44°17'36.65''W	5.144	5	3,593,565.7179	507,722.2772	Av. Paricutin
5	6	S28°27'35.74''W	10.075	6	3,593,556.8603	507,717.4759	Av. Paricutin
6	8	S30°52'45.99''W Centro de curva Delta=04°17'5.10" Long. Curva=12.130 Radio= 162.198 Sub. Tan= 6.068	12.127	8 7	3,593,546.4524 3,593,634.8438	507,711.2520 507,575.2546	Av. Paricutin
8	9	S35°40'36.22''W	9.157	9	3,593,539.0137	507,705.9113	Av. Paricutin
9	10	S54°19'23.78''E	31.211	10	3,593,520.8110	507,731.2648	José R. Pérez M.
10	1	N21°50'47.78''E	57.320	1	3,593,574.0144	507,752.5949	

Y que dada la fecha en que entro a poseer el inmueble litigioso la actora, a la fecha de interposición de la demanda, y toda vez que al afirmar en su escrito inicial, que su posesión es de buena fé, se advierte que ha transcurrido en exceso el término a que se refiere el artículo 1139 fracción I del Código Civil, por lo tanto se ha colmado en juicio tal requisito.

Por consiguiente se declara que [REDACTED] se ha convertido en propietario por prescripción positiva del bien inmueble antes descrito, sirviéndole el presente fallo de título de propiedad, el cual se ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, previa cancelación parcial de la

¡***** ****

** ****

que obra inscrita ante dicha dependencia, a nombre de José Rubén Pérez Montañez y se abra una a favor de la parte actora.

VI. Costas. De conformidad con el artículo 141 fracción II, no se hace especial condenación en costas considerando que estamos en presencia de una acción de carácter declarativa, que no se desprende que alguna de las partes se haya conducido con temeridad o mala fe.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además, en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90, 91, 256, 257 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

Primero. En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la parte actora que [REDACTED] acreditó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía procesal del demandado.

Segundo. En consecuencia, se declara que la prescripción adquisitiva se ha consumado y que [REDACTED] ha adquirido la propiedad del bien inmueble identificado como [REDACTED] de la colonia Cerro Colorado Segunda Sección de esta ciudad con superficie de 1,193.393 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias conforme al cuadro de construcción:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO							
LADO		RUMBO	DISTANCI A	V	COORDENADAS		COLINDANCI AS
ES T	PV				Y	X	
				1	3,593,574.0144	507,752.5949	
1	2	S 68°55'33.91"W	11.651	2	3,593,569.8251	507,741.7232	Av. Cerro Colorado
2	3	S 47°50'24.02"w	1.585	3	3,593,568.7611	507,740.5482	Av. Cerro Colorado
3	4	N 87°30'29.73''w	14.693	4	3,593,569.3999	507,725.8695	Av. Cerro Colorado
4	5	S44°17'36.65''W	5.144	5	3,593,565.7179	507,722.2772	Av. Paricutin
5	6	S28°27'35.74''W	10.075	6	3,593,556.8603	507,717.4759	Av. Paricutin
6	8	S30°52'45.99''W Centro de curva Delta=04°17'5.10" Long. Curva=12.130 Radio= 162.198 Sub. Tan= 6.068	12.127	8 7	3,593,546.4524 3,593,634.8438	507,711.2520 507,575.2546	Av. Paricutin
8	9	S35°40'36.22''W	9.157	9	3,593,539.0137	507,705.9113	Av. Paricutin
9	10	S54°19'23.78''E	31.211	10	3,593,520.8110	507,731.2648	José R. Pérez M.
10	1	N21°50'47.78''E	57.320	1	3,593,574.0144	507,752.5949	

***** * ***** **

Sirviéndole el presente fallo de

TÍTULO DE PROPIEDAD a la parte actora y el cual se ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta municipalidad.

Tercero. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto resolutivo anterior, se ordena la cancelación parcial de la inscripción número [REDACTED], que obra inscrita ante dicha dependencia, a nombre del demandado y se abra una a favor de la parte actora.

Cuarto. En cumplimiento a lo que ordena el artículo 1144 del Código Civil y una vez que cause ejecutoria la presente resolución definitiva, gírese oficio al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, con copia certificada de la misma y anexos para que inscriba y abra una partida a favor del actor en la dependencia a su cargo y le sirva de título de propiedad a la parte actora.

Quinto. Con fundamento en el artículo 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio para efectos de hacerle saber que en el presente juicio [REDACTED] adquirió la propiedad respecto del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo del presente fallo definitivo.

Sexto. En atención a los razonamientos expuestos en el considerando **VI** del presente fallo definitivo, no se hace especial condenación en **Costas**.

Notifíquese Personalmente. Así definitivamente lo resolvió y firma electrónicamente la Juez Séptimo de lo Civil Licenciada **Norma Angélica Nila González**, ante su secretaria de acuerdos Licenciada **Concepción Azuara González** que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

En el número **14935** del Boletín Judicial de fecha **11/02/2025** se hizo la publicación de Ley. CONSTE.

En **12/02/2025** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el número **14935** del Boletín Judicial de fecha **11/02/2025**. CONSTE.