

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

**TECATE, BAJA CALIFORNIA, A DO* DE ABRIL DEL AÑO DO* MIL
VEITICI*CO.**

V I T O; para dictar ***E*TE*CIA DEF*ITIVA** los autos del expediente número **512/2024**, relativo al Juicio **ORDI*ARIO CIVIL** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y;

R * U L T A D O :

.- Que por escrito presentado con fecha ocho de mayo del año dos mil veinticuatro y con el que subsana prevención, compareció ante este H. Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDI*ARIA CIVIL** a [REDACTED], a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto al predio identificado por la parte actora como: **FRACCIÓ* DE TERRE*O CO* U*A *UPERFICIE DE [REDACTED] M2**, misma -que afirma- se encuentra inmersa dentro de un polígono mayor identificado como: [REDACTED]

[REDACTED], el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Partida [REDACTED]**

[REDACTED]. Con las medidas y colindancias que precisa manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundo en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó el emplazamiento de ley a la parte

demandada a efecto de que dentro del término de *UEVE DIA* produjeran su contestación a la demanda entablada en su contra, cuestión que se cumplimentó mediante diligencia actuarial de fecha veintidós de octubre del año dos mil veinticuatro como obra a fojas 41 de autos, y toda vez que el mismo fue omiso en comparecer a contestar la demanda incoada en contra de su representada, por auto de fecha quince de noviembre del año dos mil veinticuatro como es visible a fojas 43-44, se le decretó la rebeldía en que incurrió, asimismo se ordenó la apertura del período probatorio en donde únicamente la parte actora ofreció las de su intención como obra a fojas 45-46 de autos, mismas que se desahogaron en la audiencia de ley, la cual tuvo verificativo en fecha veintiuno de marzo del año dos mil veinticinco, donde una vez desahogados los medios de prueba se pasó a la etapa de alegatos, alegando la parte actora por conducto de su abogada procuradora lo que a su derecho convino, no así la demandada en virtud de su incomparecencia y finalmente se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CO **||** ID * RA **||** DO **||**:

I.- Que los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles del *stado, 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.- *in embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para

estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la siguiente Jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al respecto:

DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LO PREESTABLECIDO PROCESAL QUE RIGE LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.

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

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastacio Zaragoza Rojas y otros. 1 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Gallo, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

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

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

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

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

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la *egunda *ala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce. Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el *emanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En mérito de lo anterior, se procede a examinar los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: *n principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que esta Juzgadora es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del *stado Libre y *oberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del *stado y ■, ■, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del *stado de Baja California; y por lo que respecta 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 *entencia: *e actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal queda correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrió el demandado ■■■■■■■■■■, que la vía procesal seleccionada por el accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose esta juzgadora al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la Litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin

perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada al enjuiciado [REDACTED].- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la *ovena Época, emitida por el *EGU*DO TRIBU*AL COLEGIADO ** MATERIA CIVIL DEL *EXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

***E*TE*CIA*. *U CO*GRUE*CIA.**

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

**EGU*DO TRIBU*AL COLEGIADO ** MATERIA CIVIL DEL *EXTO CIRCUITO.*

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

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

*Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y *ervicios *cológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. *lisa Tejada Hernández. *ecretario: *nrique Baigts Muñoz.*

*Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero *ánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. *ecretario: *duardo Iván Ortiz Gorbea.*

*Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. *lisa Tejada Hernández. *ecretario: Crispín *ánchez Zepeda.*

IV.- **TUDIO DE LA ACCIÓ* REAL DE PRE*CRIPCIÓ* ADQUI*ITIVA DE BUE*A FE.- *on aplicables al caso en estudio, los artículos **797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144** del Código Civil del *tado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente:

Artículo 797.- **s 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. *s 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. *ntiéndase 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.- *n concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.

Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben: I.- *n cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- *n cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- *n diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- *e 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.- *l que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

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

De lo expuesto en el párrafo precedente se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva **de buena fe** son los siguientes: **A).**- Que quien la ejercite acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que se funda; **B).**- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, publica, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de cinco años. Al respecto se invocan cómo aplicable los siguientes criterios por Contradicción y Jurisprudencia, que a la letra rezan respectivamente:

PRE*CRIPCIO* ADQUI*ITIVA. PARA QUE *E **TIE*DA *ATI*FECHO *L REQUI*ITO DE LA *XI*TE*CIA DE LA "PO*E*IO* ** CO*CEPTO DE PROPIETARIO" *XIGIDO POR *L CODIGO CIVIL PARA *L DI*TRITO FEDERAL Y POR LA* DIVER*A* LEGI*LACIO*E* DE LO* **TADO* DE LA REPUBLICA QUE CO*TIE*E* DI*PO*ICIO*E* IGUALE*, ** *ECE*ARIO DEMO*TRAR LA *XI*TE*CIA DE U* TITULO DEL QUE *E DERIVE LA PO*E*IO*.

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 Auceso 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 Ampé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Arquis 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.

USUCAPIO*. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN*. DEBE SEÑALAR* PROPORCIONANDO TODO* AQUELLO* DATO* QUE REVELA* SU EXISTENCIA. (LEGISLACIÓN 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/

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

Amparo directo 251/92. Ciro Cervantes López. 11 de junio de 1992.

Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. *ecretario: Humberto *chettino Reyna.

Amparo directo 303/94. *enceslao Carreón Pérez. 11 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Humberto Cabrera Vázquez. *ecretario: *nrique Antonio Pedraza Mayoral.

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

Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. *ecretario: Humberto *chettino Reyna.

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

V.- La parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad a fojas 21-22 de autos así como un plano o levantamiento topográfico respecto del inmueble litigioso, el cual obra glosado a foja 23 de autos. De igual forma corre glosada a los autos una Constancia Catastral a foja 19, emitida por el C. Jefe de Departamento de Catastro de esta ciudad, **quien afirma que el predio litigioso con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, *E **CUE*TRA I*MER*O DE*TRO DE U* PREDIO MAYOR IDE*TIFICADO CO* [REDACTED] [REDACTED], IDE*TIFICADO COMO LOTE: [REDACTED] [REDACTED].**

ICRITO ** *L REGI*TRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO ** TECATE, B.C., CO* FOLIO REAL [REDACTED], BAJO TÍTULO DE PROPIEDAD, PARTIDA [REDACTED]**

[REDACTED] A *OMBRE DE [REDACTED]; Documentales que al no haber sido objetada la privada es de concedérsele valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 330 y 408 del *njuiciamiento Civil; y las documentales públicas que al no haber sido impugnadas en cuanto a su autenticidad y exactitud, por la contraria, merecen valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que de la adminiculación de tales medios de

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

VI.- **TUDIO DE LA ACCIÓN* REAL DE PRE*CRIPCIÓN* ADQUI*ITIVA.- Respecto al elemento relativo a 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; el demandante sustenta su acción en lo siguiente:

“...[REDACTED].- *n fecha [REDACTED] el suscrito [REDACTED], de BUE*A FE Y DE*CO*OCIE*DO LO* VICIO* DE QUIE* ME TRA**MITIO LA PROPIEDAD adquirí mediante un contrato privado de compraventa que celebré con el C. [REDACTED] la propiedad del DO* FRACCIO*E* DE TERRE*O, siendo objeto del presente juicio el predio identificado como Fracción [REDACTED] de terreno que se encuentra inmersa en el [REDACTED] [REDACTED] de este Municipio de Tecate B.C., y que cuentan con una superficie de: [REDACTED] m2 fracción que se encuentra inscrita a nombre de la persona hoy demandada, bajo partida número [REDACTED], *cción Civil, de fecha [REDACTED], Folio Real [REDACTED], en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Tecate, Baja California...”

Pagando en esa misma fecha, en una sola exhibición, la cantidad de \$260,000.00 pesos (doscientos sesenta mil pesos 00/100 Moneda *cional) por concepto de pago total de la compraventa de las dos fracciones, pagando por la fracción de terreno objeto del presente juicio la cantidad de \$188,819.13 pesos (Ciento Ochenta y Ocho mil ochocientos diecinueve pesos 13/100 Moneda *cional), en presencia de testigos dignos de fe, mismos que presentaré en el momento procesal oportuno. Anexando al presente escrito el contrato original de compraventa...”

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el contrato de compraventa a que hace mención, mismo que obra a fojas 15-18 del sumario, el cual fue celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de VE*DEDOR y [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de COMPRADOR, en fecha [REDACTED] [REDACTED] respecto al inmueble materia del presente juicio; el cual al no haber sido objetado en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria se tiene por admitido y surte sus efectos como

si hubiere sido reconocido expresamente, por lo que se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la entidad, con lo que se tiene por acreditado el elemento de la acción en análisis. Al respecto se cita como aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia:

DOCUMENTO PRIVADO. PUEDE PERFECCIONARSE, ENTRE OTRO MEDIO, A TRAVÉS DE SU RECOGIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, SIENDO AMBOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LO EXTREMO PLANTEADO (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. 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 Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

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

Jurisprudencia.

Máxime que en autos se **reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del *stado** dada la rebeldía en que incurrió la parte demandada, artículos que a la letra rezan respectivamente.

"Artículo 261.- *I 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. *I **silencio** y las evasivas **harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.** *I 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.

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

Artículo 266.- *n 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. *I **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 parte demandada, 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 a la suscrita Juzgadora 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 los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del *stado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia

alguna, **acreditándose así el primer elemento de la acción deducida en autos**; Resulta aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra dice:

CO*FE*ÍO* FICTA, PRUEBA DE LA. REQUI*ITO* PARA *U VALORACIÓ* (LEGI*LACIÓ* CIVIL DE LO* **TADO* DE MÉXICO, PUEBLA Y JALI*CO).

De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del *stado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el *stado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

1a./J. 93/2006

Contradicción de tesis 76/2006-P*. *ntre las sustentadas por el *éptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del *egundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del *exto Circuito; *egundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del *egundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del *exto Circuito (antes sólo Primero del *exto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y *exto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga *ánchez Cordero de García Villegas. *ecretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera *ala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Instancia: Primera *ala. **Fuente:** *emanario Judicial de la Federación y su Gaceta, *ovena Época. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. **Tesis de Jurisprudencia.**

***ILE*CIO QUE *E GUARDA ** RELACIÓ* CO* HECHO* QUE PERJUDICA*. PARA IDE*TIFICAR*E COMO U* ACTO JURÍDICO PROCE*AL OMI*IVO, *E REQUIERE QUE A*Í LO DI*PO*GA 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. *n 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. *in 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. *n 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. *ntre 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 ■. *ilva Meza. *ecretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

Tesis de jurisprudencia 36/97. Aprobada por la Primera *ala 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 ■. *ilva Meza y Olga *ánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

Instancia: Primera *ala. **Fuente:** *emanario Judicial de la Federación y su Gaceta, *ovena Época. Tomo VI, *oviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

"...■. *iendo el caso que desde el día ■■■■■■■■■■, fecha en que entré a poseer, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario, el predio ampliamente descrito en el hecho que antecede, entré a poseerlo física y materialmente, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, y en calidad de dueño he realizado diversas mejoras en mi terreno, he llevado a cabo movimientos de tierra para emparejarlo, lo he cercado, así como constantemente le doy limpieza al terreno que tengo en posesión, por lo que mi posesión ha sido con los atributos siguientes: en calidad de dueño, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, apta dicha posesión para que señoría mediante sentencia firme declare que ha operado en mi favor los efectos prescriptivos del inmueble en cuestión, al reunir los requisitos exigidos por la ley..."

VIII.- A fin de acreditar el elemento de su acción y hechos en que se funda, la parte actora ofreció las **PRUEBA* DOCUME*TALE* PÚBLICA* y PRIVADA*** consistentes en una Constancia Catastral expedida por el C. Jefe de Departamento de Catastro visible a foja 19-20; un Certificado de Inscripción relativo al predio mayor en que se encuentra inmerso el lote de terreno materia del presente juicio visible a fojas 21-22; así como un levantamiento o planos topográficos relativo al predio que nos ocupa como obra a foja 23; **LA CO*FE*IO*AL** a cargo de la parte demandada [REDACTED]; **LA TE*TIMO*IAL** a cargo de los [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LA* DOCUME*TALE*** mencionadas en los considerandos V y VI, mismas que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tienen por admitidas y surte sus efectos, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la *ntidad, y las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces por lo que se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código Procesal Civil vigente en la *ntidad. **LA CO*FE*IO*AL** a cargo de la parte demandada [REDACTED], que se desahogó en la audiencia de ley de fecha *veintiuno de marzo del año dos mil veinticinco*, en la cual dado su incomparecencia se le declaró confeso de las posiciones calificadas de legales, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la *ntidad, al igual que la diversa presuncional legal consistente en tener por confeso al pasivo procesal al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se la concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; máxime que no se encuentra desvirtuada

con diverso medio de prueba, sino contrario a ello adminiculada con la prueba testimonial, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la *ntidad.

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

TESTIMONIAL. ** IDÓEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POEÍÓ*.

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉIMO CIRCUITO.

XX. J/40

*Amparo directo 92/87. *adio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo *azar *evilla. *ecretario: Miguel *usebio *elvas Costa.*

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

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

*Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. █ de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco *antiago. *ecretario: 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 *antiago. *ecretario: *alberto Gordillo *olís.*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *emanario Judicial de la Federación y su Gaceta, *ovena *poca. Tomo V, *nero de 1997. Pág. 333. Tesis de Jurisprudencia.*

La parte actora oferto la prueba testimonial a cargo de los de nombre █,

desahogada en la audiencia de ley de fecha veintiuno de marzo del año dos mil veinticinco, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que declararon por

separado lo siguiente:

Por lo que se refiere a la primera testigo [REDACTED]

[REDACTED], -respecto al segundo elemento en estudio- declaró como sigue:

A LA 1.- DE*DE QUE FECHA [REDACTED] **TÁ ** PO*E*ÍÓ* ** CALIDAD DE DUEÑO, ** FORMA PÚBLICA, PACIFICA, CO*TI*UA, Y DE BUE*A FE, DEL PREDIO A QUE *O* REFERIMO* ** LA PREGU*TA 1.-? CALIFICADA DE LEGAL.- *I ME COTA QUE FUE *L [REDACTED].**

A LA 7.- QUE DIGA *L TE*TI*GO *I *ABE Y LE COTA QUIE* **TÁ ACTUALME*TE ** PO*E*ÍÓ* DEL TERRE*O AL QUE *O* HEMO* **TADO REFIRIE*DO ** LA* PREGU*TA* A*TERIORE*? CALIFICADA DE LEGAL.- *I *L *EÑOR [REDACTED] *E **CUE*TRA ACTUALME*TE ** PO*E*ÍÓ*.**

A LA 8.- QUE DIGA *L TE*TI*GO *I *ABE Y LE COTA COMO HA *IDO LA PO*E*ÍÓ* QUE HA TE*IDO [REDACTED] DEL PREDIO OBJETO DEL PRE*E*TE JUICIO? CALIFICADA DE LEGAL.- *E Y ME CO**TA QUE *U PO*E*ÍÓ* HA *IDO ** CALIDAD DE DUEÑO, DE FORMA PUBLICA, PACIFICA, CO*TI*UA, Y DE BUE*A FE.**

A LA 9.- QUE DIGA *L TE*TI*GO *I *ABE Y LE COTA QUE LA PO*E*ÍÓ* DE LA PROMOVE*TE HA *IDO DE FORMA PÚBLICA Y POR QUÉ: CALIFICADA DE LEGAL.- *E Y ME CO**TA PORQUE TODO* LO CO*OCEMO* COMO DUEÑO.**

A LA 10.- QUE DIGA *L TE*TI*GO *I *ABE Y LE COTA POR QUE LA PO*E*ÍÓ* DE LA PROMOVE*TE HA *IDO DE FORMA PACIFICA: CALIFICADA DE LEGAL.- *E Y ME CO**TA YA QUE *L **TRO A PO*EERLO *I* *JERCER VIOLE*CIA PARA **TRARA Y DE*DE QUE **TA AHÍ *ADIE LO HA MOLE*TADO.**

A LA 11.- QUE DIGA *L TE*TI*GO *I *ABE Y LE COTA QUE LA PO*E*ÍÓ* DE LA PROMOVE*TE HA *IDO DE FORMA CO*TI*UA: CALIFICADA DE LEGAL.- *E Y ME CO**TA PORQUE DE*DE QUE *E LO COMPRO A [REDACTED] *U*CA LO HA ABA*DO*ADO.**

A LA 12.- QUE DIGA *L TE*TI*GO *I *ABE Y LE COTA QUE LA PO*E*ÍÓ* DE LA PROMOVE*TE HA *IDO ** CALIDAD DE PROPIETARIO: CALIFICADA DE LEGAL.- LO *E Y ME CO**TA YA QUE TODO* LO CO*OCEMO* COMO DUEÑO DE **E TERRE*O.**

A LA 13.- QUE DIGA *L TE*TI*GO *I *ABE Y LE COTA QUE LA PO*E*ÍÓ* DEL PROMOVE*TE HA *IDO DE BUE*A FE? CALIFICADA DE LEGAL.- LO *E Y ME CO**TA, YA QUE *L PAGO *L PRECIO AL VE*DEDOR. A LA 14.- ¿QUE DIGA *L TE*TI*GO *I *ABE Y LE CO**TA QUE ACTO* DE PO*E*ÍÓ* HA REALIZADO [REDACTED], ** *L PREDIO QUE PRETE*DE PRE*CRIBIR? CALIFICADA DE LEGAL.- LO *E Y ME CO**TA QUE HA LLEVADO A CABO *L *MPAREJAMIE*TO DEL TERRE*O, HACE LIMPIEZA CO**TA*TE, PU*O CERCO PARA DELIMITAR *L TERRE*O HA HECHO CO**TRUCCIO*E* YA QUE AHÍ VIVE.-**

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

[REDACTED] manifestó al tenor del mismo interrogatorio:

A LA 1.- DE*DE QUE FECHA [REDACTED] **TÁ ** PO*E*ÍÓ* ** CALIDAD DE DUEÑO, ** FORMA PÚBLICA, PACIFICA, CO*TI*UA, Y DE BUE*A FE, DEL PREDIO A QUE *O* REFERIMO* ** LA PREGU*TA 1.-? CALIFICADA DE LEGAL.- *E Y ME COTA QUE FUE ** FECHA 10 DE **ERO DE DO* MIL TRECE QUE ADQUIRIÓ *L PREDIO.**

A LA 7.- QUE DIGA *L TE*TI*GO *I *ABE Y LE COTA QUIE* **TÁ ACTUALME*TE ** PO*E*ÍÓ* DEL TERRE*O AL QUE *O* HEMO* **TADO REFIRIE*DO ** LA* PREGU*TA* A*TERIORE*? CALIFICADA DE LEGAL.- *E Y ME CO**TA QUE**

****TA ** PO*E*ÍÓ*** [REDACTED].

A LA 8.- QUE DIGA *L TE*TIGO *I *ABE Y LE COTA COMO HA *IDO LA PO*E*ÍÓ* QUE HA TE*IDO [REDACTED] DEL PREDIO OBJETO DEL PRE*E*TE JUICIO? CALIFICADA DE LEGAL.- *E Y ME CO**TA QUE LA PO*E*ÍÓ* HA *IDO ** CALIDAD DE PROPIETARIO, DE FORMA PACIFICA, CO*TI*UA, PUBLICA Y DE BUE*A FE.**

A LA 9.- QUE DIGA *L TE*TIGO *I *ABE Y LE COTA QUE LA PO*E*ÍÓ* DE LA PROMOVE*TE HA *IDO DE FORMA PÚBLICA Y POR QUÉ: CALIFICADA DE LEGAL.- ME CO**TA PORQUE TODO* LO* VE*CI*O* L CO*OCEMO* COMO *L PROPIETARIO DEL PREDIO.**

A LA 10.- QUE DIGA *L TE*TIGO *I *ABE Y LE COTA POR QUE LA PO*E*ÍÓ* DE LA PROMOVE*TE HA *IDO DE FORMA PACIFICA: CALIFICADA DE LEGAL.- ME CO**TA PORQUE CUA*DO LO ADQUIRÍÓ *O *JERCÍÓ VIOLE*CIA PAR PO*EERLO.**

A LA 11.- QUE DIGA *L TE*TIGO *I *ABE Y LE COTA QUE LA PO*E*ÍÓ* DE LA PROMOVE*TE HA *IDO DE FORMA CO*TI*UA: CALIFICADA DE LEGAL.- *E Y ME CO**TA PORQUE *U*CA DE*DE QUE LO ADQUIRÍÓ *O LO HA ABA*DO*ADO *IEMPRE HA **TADO AHÍ.**

A LA 12.- QUE DIGA *L TE*TIGO *I *ABE Y LE COTA QUE LA PO*E*ÍÓ* DE LA PROMOVE*TE HA *IDO ** CALIDAD DE PROPIETARIO: CALIFICADA DE LEGAL.- *E Y ME CO**TA PORQUE LA CALIDAD HA *IDO DE PROPIETARIO.**

A LA 13.- QUE DIGA *L TE*TIGO *I *ABE Y LE COTA QUE LA PO*E*ÍÓ* DEL PROMOVE*TE HA *IDO DE BUE*A FE? CALIFICADA DE LEGAL.- *E Y ME CO**TA PORQUE LO COMPRO Y PAGO U* PRECIO AL VE*DEDOR.**

A LA 14.- ¿QUE DIGA *L TE*TIGO *I *ABE Y LE COTA QUE ACTO* DE PO*E*ÍÓ* HA REALIZADO [REDACTED], ** *L PREDIO QUE PRETE*DE PRE*CRIBIR? CALIFICADA DE LEGAL.- ME CO**TA QUE HA HECHO MOVIMIE*TO TIERRA, PU*O CERCO, I*CLU*O LE HE AYUDADO CO* I**TALACIO*E* DETRO DEL PREDIO Y HA HECHO CO**TRUCCIÓ* PORQUE AHÍ VIVE.-**

Dando razón fundada de su dicho, manifestando la primer testigo lo siguiente: **“PORQUE COMO YA LO ME*CIO*E CO*OZCO AL *EÑOR [REDACTED] DE*DE HACE MA* DE QUI*CE AÑO*, HE **TADO ** REU*IO*E* ** *L TERRE*O Y PORQUE LO QUE HE MA*IFE*TADO LO HE VI*TO CO* MI* PROPIO* OJO*”** y el segundo de los testigos dijo: **“PORQUE CO*OZCO A [REDACTED] [REDACTED] POR MA* DE QUI*CE AÑO* HE **TADO ** *L PREDIO * AYUDADO CO* I**TALACIO*E* ** *L LUGAR Y PORQUE LO HE VI*TO CO* MI* PROPIO* OJO* TODO LO QUE HE DECLARADO”**; *n ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón fundada de su dicho, es que se reitera que esa prueba es eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código

de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil del Estado, esto es, que el promovente del presente juicio, está en posesión de los inmuebles en forma continua, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de propietario, **acreditando así el segundo elemento de la acción.** Se citan las siguientes Tesis Jurisprudencia que a la letra rezan.

PRUEBA TESTIMONIAL, REQUISITO 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 VIGÉSIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Raúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco antiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos. Amparo directo 40/91. Martha Irma Gutiérrez García. 9 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco antiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 69/92. Serafín Culebro Mesa. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco antiago. Secretario: Miguel Ángel Esquinca Molina. Amparo directo 158/92. Miguel Manuel Arévalo Morales y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco antiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 592/93. Rubén Ruiz Pérez. 28 de octubre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco antiago. 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 ** 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: Dith Alarcón Meixueiro. Amparo directo 1/2004. 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. *ecretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 180/2008. ■ de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. *ecretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. *ecretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, *ovena Época. Tomo XXXI, Junio 2010. Pág. 808. **Tesis de Jurisprudencia.**

IX.- Con esos medios de convicción analizados, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio, y hechos en que se funda; de tal manera que estando probado que el bien inmueble sobre el cual se encuentra inmerso el predio materia del presente juicio, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de ■■■■■■■■■■, que el accionante se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueño del predio materia del presente juicio, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

X.- *n la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie ha procedido la prescripción positiva respecto de una porción de terreno que se encuentra inmerso en un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que ésta Juzgadora esté autorizando subdivisión alguna de dicho predio, ello tomando en consideración que los **Ministros integrantes de la Primera *ala de la *uprema Corte de Justicia de la *ación** han establecido que para adquirir un lote de terreno a través de la figura de la Prescripción Positiva, se deben satisfacer únicamente los requisitos establecidos para ello en la Legislación Civil y no los previstos en las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, sin embargo, dentro de dicha Contradicción de Tesis, identificada como 1ª./J. 60/2007 y con el rubro "PRE*CRIPCIO* PO*ITIVA. PARA

ADQUIRIR U* LOTE DE TERRE*O A TRAVE* DE **TA FIGURA DEBE* *ATI*FACER*E Ú*ICAME*TE LO* REQUI*ITO* **TABLECIDO* PARA *LLO ** LA LEGI*LACIÓ* CIVIL Y *O LO* PREVI*TO* ** LA* *ORMA DE DE*ARROLLO URBA*O PARA FRACCIO*AR PREDIO*"', 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.** *n mérito de ello, la parte accionante deberá de cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano **respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles.**

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

PRE*CRIPCIÓ* PO*ITIVA. PARA ADQUIRIR U* LOTE DE TERRE*O A TRAVÉ* DE **TA FIGURA DEBE* *ATI*FACER*E Ú*ICAME*TE LO* REQUI*ITO* **TABLECIDO* PARA *LLO ** LA LEGI*LACIÓ* CIVIL Y *O LO* PREVI*TO* ** LA* *ORMA* DE DE*ARROLLO URBA*O PARA FRACCIO*AR PREDIO*.

La legislación civil establece que para adquirir por prescripción un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera

del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. *n ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la prescripción positiva, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.

1a./J. 60/2007

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

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

Instancia: Primera *ala. **Fuente:** *emanario Judicial de la Federación y su Gaceta, *ovena Época. Tomo XXVI, Agosto de 2007. Pág. 285. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

“**Artículo ■-BI*-B.-** *e establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se regirá de la siguiente forma: A.- *on 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 *tado, 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; ■) 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) *l usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y ■) Todo acto por

el que se adquiriera 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 *otarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fe pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...";

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

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad al demandante, decretándose la cancelación parcial de la partida bajo la cual está inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo, asimismo deberá **cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o

destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, ello además previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avalúo, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto *obre Adquisición de Bienes Inmuebles (I*ABI), Impuesto a *ntidades Federativas, Impuesto *obre la Renta (I*R) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1138, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; ■, ■, 44, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos del *stado, se:

R * ■ U * L V *:

PRIMERO. - *n la vía **Ordinaria Civil - Prescripción Positiva** - seguida en este juicio, el accionante ■ acreditó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada ■.

EGU*DO.-** *e declara que ■, se ha convertido en propietaria -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva- respecto del inmueble identificado como **FRACCIÓ* DE TERRE*O CO* U* A *UPERFICIE DE ■ METRO* CUADRADO, mismo se encuentra inmerso dentro de un polígono mayor identificado como: ■

■, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Partida ■**. Lote a usucapir que cuenta con las siguientes medidas y colindancias, y cuadro de construcción que se advierte en el oficio plano visible a foja 23 de autos:

CUADRO DE CO**TRUCCIO*						
LADO		RUMBO	DI*T.	V	COORD* ADA	
E*T	PV				Y	X
					,420.0849	,396.2296
		°42'21.95''			,485.8516	,350.6802
		°17'31.54''			,625.4884	,330.3291
		°13'27.96''	66.774		,608.4589	,265.7636
		°13'27.88''			,582.9284	,168.9674
		°39'25.43''			,393.7299	,299.7650
		**°43'09.07''	100.000		,420.0849	,396.2296
UPERFICIE =			METRO CUADRADO*			

TERCERO.- *e decreta la **CA*CELACIÓ* PARCIAL** de la **Partida**

en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, solo por lo que hace al bien materia del presente juicio.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se haya dado cumplimiento al resolutivo QUI*TO, remítase 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, tales como el avalúo, plano del inmueble y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto *obre Adquisición de Bienes Inmuebles (I*ABI), Impuesto a *ntidades Federativas, Impuesto *obre la Renta (I*R) y Certificado de Libertad Fiscal,** la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TITULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

QUI*TO.- *n mérito del resolutivo anterior y en cumplimiento al considerando DIEZ de la presente resolución, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la Dirección de Gestión Integral del Territorio de Tecate, Baja California, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

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

***OTIFÍQUE*E PER*O*ALME*TE.**

Así **DEFI*ITIVAME*TE JUZGA*DO**, lo sentenció y firma electrónicamente la **C. JUEZA DE PRIMERA I**TA*CIA CIVIL POR MI*I*TERIO DE LEY, DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFOR*IA**, de conformidad con lo establecido por los artículos ** y 76 de la ley Orgánica del Poder Judicial del *stado de Baja California, **LICE*CIADA MARTHA *LE*A GO*ZALEZ ZAVALA**, ante su ***ecretaria de Acuerdos LICE*CIADA A*A YAHELLI BA*ILIO PÉREZ**, con quién actúa y da fe, con fundamento en los artículos ■ fracción I, III, ■, ■ fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, ■ fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del *xpediente *lectrónico y la Firma *lectrónica Certificada del Poder Judicial del *stado de Baja California.

ALGF

En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____ se hizo la publicación de Ley. CO**TE.- *n _____ a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____. CO**TE.