

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

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, OCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **1097/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL (ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA)**, promovido por [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] y; [REDACTED], en contra de [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) y;

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

1.- Por escrito presentado el día uno de septiembre de dos mil veintiuno y con los diversos de fechas veinticuatro de octubre de dos mil veintidós y nueve de diciembre de dos mil veintidós, mediante los cuales se enderezó la demanda, comparecieron ante éste Juzgado los CC. [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] y; [REDACTED] [REDACTED], por su propio derecho, a fin de que por resolución judicial se les declare que ha operado a su favor la prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como **UNIDAD: VIV. 5-B MÓDULO: 8, CONDOMINIO: FRACCIONAMIENTO XICOTENCATL LEYVA ALEMÁN 2DA ETAPA. CONSTRUIDO SOBRE LOS LOTES 1 AL 14 MANZANA 2, 1 AL 18 MANZANA 3, 1 AL 28 MANZANA 5, 1 AL 16 MANZANA 6 Y 1 AL 6 MANZANA 9 SEGUNDA ETAPA DEL FRACCIONAMIENTO XICOTENCATL LEYVA ALEMÁN, DE ÉSTA CIUDAD; DETALLE DE SUPERFICIE: DE CONSTRUCCIÓN 52.45 METROS CUADRADOS, PRIVATIVA 108.00 METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que precisan -mismo que**

afirman- se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Constitución de régimen de propiedad en condominio inscripción 212 del Tomo 4 de Sección Condominios de fecha 13 de febrero de 1990, Folio Real: 1254020**; asimismo, reclaman las diversas prestaciones que señalan; manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundaron en los preceptos legales que estimaron aplicables y terminaron formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas mediante auto de fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, en virtud de que los actores manifestaron desconocer el domicilio en donde podía ser localizada la codemandada [REDACTED]; en consecuencia, se ordenó girar oficios a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización del domicilio de dicha codemandada; y toda vez que ninguna dependencia brindó domicilio a nombre de la codemandada [REDACTED]; en acuerdo que data del trece de junio de dos mil veintitrés, se ordenó el emplazamiento vía edictos a la codemandada en mención a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; por lo que, en proveído del día once de agosto de dos mil veintidós, se tuvo a la abogada procuradora de los accionantes por exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado, así como los ejemplares del periódico "el Sol de Tijuana", a través de los cuales se emplazó a la codemandada [REDACTED] y; dado que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, en auto de fecha seis de marzo de dos mil veintitrés, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales.

Así también, en el mismo auto admisorio dictado el día tres de septiembre de dos mil veintiuno, en relación con los autos de fechas quince de noviembre de dos mil veintidós y seis de enero de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar al codemandado [REDACTED] [REDACTED]), para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del razonamiento actuarial de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, en donde tuvo lugar el emplazamiento de ley con dicho codemandado. Enseguida, el Licenciado [REDACTED], presentó el escrito número 3414 de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, al cual le recayó el acuerdo que data del seis de marzo de dos mil veintitrés, en el que -entre otras cuestiones- se le tuvo al Licenciado [REDACTED], en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración del Organismo Público Descentralizado denominado [REDACTED] [REDACTED]), personalidad que acreditó y se le reconoció, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en tiempo y forma **PRODUCIENDO CONTESTACIÓN A LA DEMANDA INSTAURADA EN CONTRA DE SU REPRESENTADA**, así como por opuestas las excepciones y defensas que hizo valer, de acuerdo con lo establecido por lo numerales 266 y 273 del Código en cita; por otro lado, con fundamento en los artículos 92, 95 y 96 del Código en mención, se declara precluido a la parte actora, el derecho para que exhibiera todos los documentos con los cuales pretendiera fundar su derecho, salvo los documentos de excepción a que refiere el artículo 98 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; asimismo, se le tuvo por

objetando los documentos presentados por los accionantes en el escrito inicial de demanda. Posteriormente, en auto de fecha tres de septiembre de dos mil veinticuatro, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente los activos procesales ofrecieron las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día siete de enero de dos mil veinticinco, desahogándose las probanzas ofertadas por los actores, por lo que se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente los accionantes lo que a sus derechos convino, no así los demandados en virtud de su incomparecencia a dicha audiencia y; por así corresponder al estado procesal de las actuaciones, se ordenó dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie

un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en el Precedente Judicial de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el Tomo: XI, Marzo del 2000, Precedente: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

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

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

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que hace a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, los emplazamientos, la contestación efectuada por el codemandado [REDACTED]; la rebeldía decretada a la codemandada [REDACTED] y; que la vía procesal seleccionada por los accionantes fue la idónea.

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

jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, y en caso afirmativo, emprender entonces el correspondiente estudio de las excepciones y defensas opuestas por el codemandado [REDACTED]

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

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

El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada 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, [REDACTED], 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.- Durante la tramitación del juicio la parte actora exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad y; una certificación de datos expedida por el C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CARTOGRAFÍA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DE ESTA CIUDAD; asimismo, obran en autos el oficio 5010/2023 bajo registro local número 26,572 recibido el día veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, remitido por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO CATASTRO MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD; el oficio 0910/2024 bajo registro local número 5559 recibido en fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, remitido por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO DE CATASTRO MUNICIPAL DEL H. XXIV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA y; el oficio 2220/2024 con anexos adjuntos, bajo registro local número 11,268 recibido el día ocho de mayo de dos mil veinticuatro, remitido por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DE ÉSTA CIUDAD, relativos al bien inmueble materia del presente juicio. Documentales públicas que fueron objetadas por el codemandado [REDACTED]

[REDACTED]), en su escrito de contestación número 3414, apartado "OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS", por el siguiente argumento: "...con fundamento en lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, me permito objetar formalmente

el valor probatorio que le pretende dar la parte actora a las pruebas documentales que exhibe en el presente juicio, en virtud de los argumentos vertidos en la contestación de hechos de la demanda. "; sin embargo, conforme a lo dispuesto por el artículo 328 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el cual a la letra dice: "**Artículo 328.-** Los instrumentos públicos que hayan venido al pleito sin citación contraria, se tendrán por legítimos y eficaces, salvo que se impugnare expresamente su autenticidad o exactitud por la parte a quien perjudiquen. En este caso, se decretará el cotejo con los protocolos y archivos, que se practicarán por el secretario, constituyéndose, al efecto, en el archivo o local donde se halle la matriz, a presencia de las partes, si concurrieren, a cuyo fin se señalará previamente el día y la hora, salvo que el Juez lo decretare en presencia de los litigantes o se hiciere en el acto de la audiencia de pruebas. También podrá hacerlo el Juez por si mismo cuando lo estime conveniente."; los mismos sólo podrán impugnarse expresamente respecto de su autenticidad y exactitud, teniéndose por legítimas y eficaces; en consecuencia, son de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 328, y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir**, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre del codemandado [REDACTED] [REDACTED] actualmente [REDACTED] [REDACTED]), en la Oficina Registradora Local, lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias que se desprenden del certificado de inscripción y certificación de datos obrantes en autos.

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

“Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”...**Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”... **Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”... **Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.”... **Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.”... **Artículo 1143.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de

antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. Para los efectos de párrafo anterior, el poseedor del bien deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si lo conoce o desconoce a un propietario diferente al que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.” y “...**Artículo 1144.**- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”.

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

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble

y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

3a./J. 18/94

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

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

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

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de

la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo I, Junio de 1995. Pág. 374. Tesis de Jurisprudencia.

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

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

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

“Artículo 34.- Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. Tratándose de la prescripción de dichos bienes, **se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil.**”

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

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

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

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

Ello es así, pues al momento en que entró a poseer el inmueble la coactora [REDACTED], siendo el día VEINTICINCO de OCTUBRE de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO y; al momento en que entraron a poseer el mismo los coactores [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], siendo el día CUATRO de NOVIEMBRE de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES; **sí podían prescribirse los bienes inmuebles del dominio privado del Estado**, y posteriormente no es posible que prospere la usucapión.

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

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

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

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

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

adquiera el Estado.”.

Por ende, para efectos de prescripción **se duplicaron en el presente asunto, los plazos a que refiere el artículo 1139 del Código Civil del Estado.**

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

VI.- Ahora bien, sentado lo anterior tenemos que para acreditar el primer elemento de la acción consistente en que los accionantes acrediten una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietarios, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la fundan, tenemos que los mismos en su escrito de demanda hechos "1 y 4, narran lo siguiente:

“Nuestra posesión tiene su origen, en el contrato privado de compraventa celebrado por nuestro causante [REDACTED] con fecha veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, con la demandada [REDACTED], del cual se anexa el original del contrato de compraventa. Asimismo, se adjunta copia fotostática de carta remitida a Promotora Habitacional de B.C., S.A., de C.V., en donde se informa que se elaboró el contrato del Sr. [REDACTED], con ubicación de manzana 6, lote 5 casa B, en el cual se le anotó que la dirección correcta del inmueble lo era la Calle Gral. Emiliano Zapata.

CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.- Lo es el contrato privado celebrado en fecha 25 de octubre de 1988, por nuestro causante [REDACTED] con [REDACTED].

Por lo que respecta al derecho de la suscrita [REDACTED], tiene su origen en la Sociedad Conyugal derivada del matrimonio

contraído con el causante [REDACTED], como se acredita con el acta de matrimonio de fecha 24 de diciembre de 1976; y el derecho de los promoventes de nombres ALBERTO, [REDACTED] [REDACTED] de apellidos [REDACTED], provienen de la cesión del 50% (cincuenta por ciento) de la sociedad conyugal, que nuestro padre realizó tal como se aprecia en la cláusula octava del convenio, presentado en el Juicio de Divorcio Voluntario tramitado ante el Juzgado Primero de lo Familiar de este partido judicial, dentro del expediente 2707/93. Se exhibe copia certificada del acta de matrimonio, del convenio, de la sentencia de Divorcio y del auto que la declara ejecutoriada.”.

De lo anterior y de las documentales exhibidas en autos, se advierte -en primer lugar- que la coactora [REDACTED], con la finalidad de acreditar la causa generadora de su posesión, exhibió como anexos al escrito de demanda, **copia fotostática del CONTRATO DE COMPRAVENTA** de fecha veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, celebrado por una parte [REDACTED], [REDACTED], representada por el señor Arquitecto [REDACTED], como "el vendedor" y, por otra parte [REDACTED], como "el comprador"; así como **copia simple del OFICIO** de fecha dieciocho de abril de mil novecientos noventa, ambos con relación al bien inmueble materia de la litis. Documentales fotostáticas que fueron objetadas por el codemandado [REDACTED] [REDACTED]), en su escrito de contestación número 3414 de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, apartado "OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS", por el siguiente argumento: *"...con fundamento en lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, me permito objetar formalmente el valor probatorio que le pretende dar la parte actora a las pruebas documentales que exhibe en el presente juicio, en virtud de los argumentos vertidos en la*

contestación de hechos de la demanda.”; empero, tal objeción es infundada por improbada toda vez que omite exponer los argumentos y razones por las cuales considera que no se les debe de otorgar valor probatorio a las copias fotostáticas; pues aunque **con las copias de esa naturaleza** de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, que en lo que interesa establece lo siguiente: **“Artículo 414.- Las fotografías, copias fotostáticas y demás pruebas científicas quedan a la prudente calificación del Juez. Las copias fotostáticas sólo harán fe cuando estén certificadas...”**. La justicia federal interpretó el artículo transcrito respecto del valor probatorio que corresponde **a las copias fotostáticas simples, esto es, sin la certificación** a que el propio precepto alude, en el sentido que se advierte en los criterios jurisprudenciales cuyos datos de identificación, rubros, textos y precedentes dicen:

Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: III, Primera Parte, enero a junio de 1989

Tesis: 3a./J. 1/89

Página: 379

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por lo tanto, en ejercicio de dicho arbitrio cabe considerar que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran administrados con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho que se pretende demostrar. La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1955/88. Comercialización Integral de Manufacturas, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2162/88. Sapasa, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2105/88. Daytona Motos, [REDACTED]. 4 de enero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2262/88. Aero Despachos Iturbide, S.A. 1o. de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Filiberto Méndez Gutiérrez.

Amparo en revisión 1541/88. Celso Pérez Sandi Pintado. 10 de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta."

Octava Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I, Primera Parte-1, enero a junio de 1988

Página: 183

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, esta Sala en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, **pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 3479/84. Pinturas Pittsburg de México, S.A. 11 de mayo de 1988. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green. Secretario: Raúl Melgoza Figueroa."

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volúmenes: 217-228, Cuarta Parte

Página: 80

COPIAS FOTOSTÁTICAS. SU VALOR PROBATORIO.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, el valor probatorio de las fotografías de documentos o de cualesquiera otras aportadas por los descubrimientos de la ciencia, cuando carecen de certificación, queda al prudente arbitrio judicial como indicios, **y debe estimarse acertado el criterio del juzgador si considera insuficientes las copias fotostáticas para demostrar el interés jurídico de la quejosa.**

Amparo en revisión 9095/83. Alimentos de Baja California, S.A. 19 de octubre de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Hilda Cecilia Martínez González."

Séptima Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volúmenes: 193-198, Primera Parte

Página: 66

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, este Tribunal en Pleno, en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, **carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1246/84. Concepción Mira de González y otros. 19 de marzo de 1985. Mayoría de catorce votos de los Ministros: López Aparicio, Cuevas Mantecón, Castellanos Tena, Díaz Infante, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, de Silva Nava, Rodríguez Roldán, Gutiérrez de Velasco, Salmorán de Tamayo, Moreno Flores, del Río Rodríguez, Olivera Toro y presidente Iñárritu. Disidentes: Mariano Azuela Güitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio.

Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5915/83. Burguer Boy, [REDACTED], 6 de noviembre de 1984. Mayoría de dieciséis votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Luis Fernández Doblado.

Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5245/83. Cafés de Veracruz, [REDACTED], 3 de julio de 1984. Mayoría de quince votos. Disidentes: Mariano Azuela Güitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio.

Volúmenes 163-168, página 49. Amparo en revisión 3014/79. Industrias Químicas de México, S.A. 28 de septiembre de 1982. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Raúl Cuevas Mantecón.

Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2167/81. Alicia Dehud de Iñigo. 23 de marzo de 1982. Mayoría de doce votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Jorge Olivera Toro.

Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2933/79. María Luisa Vidales de Guilbot y otros. 20 de octubre de 1981. Mayoría de dieciocho votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Juan Moisés Calleja García."

Como se observa de los criterios jurisprudenciales anteriores, la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador; esto es, **las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio jurisdiccional, carecen, por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple**

presunción de la existencia de los documentos que reproducen, pero sin que sea bastante, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar. Lo anterior, tomando en cuenta que las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existiendo la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la tecnología, que no correspondan a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer; **sin embargo, en el caso en estudio se encuentran adminiculadas con la prueba TESTIMONIAL ofertada por los actores,** a cargo de las CC. [REDACTED]

[REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada en fecha siete de enero de dos mil veinticinco, misma que alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, ya que la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

“A LA PRIMERA: SI CONOCE A LOS SEÑORES [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], Y DE DESDE CUANDO. Calificada de legal, contesta: Si los conozco, desde hace mas de veinte años.

A LA SEGUNDA: SI CONOCE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO VIVIENDA 5-B, MODULO 8 DEL FRACCIONAMIENTO XICOTENCATL LEYVA ALEMAN, 2DA. ETAPA, DE ESTA CIUDAD. Calificada de legal, contesta: Si, si conozco el inmueble, es una casa de dos pisos y se encuentra en la Calle Emiliano Zapata 19309 D en la Colonia Xicotencatl Leyva Aleman 2, en esta ciudad.

A LA TERCERA: SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO LOS SRES. [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si, si lo se, el señor [REDACTED] padre de los antes mencionados, cedió sus derechos cuando se divorcio, a sus hijos ya mencionados.

A LA CUARTA: SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIO EL INMUEBLE EL SR. [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si lo se, por medio de una Promotora habitacional.

A LA QUINTA: SI SABE Y LE CONSTA DURANTE CUANTO TIEMPO POSEYO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO NUESTRO CAUSANTE EL SR. [REDACTED].

Calificada de legal, contesta: Si lo se, fue desde 1988 a 1994 durante el tiempo que estuvieron casados.

A LA SEXTA: SI SABE Y LE CONSTA SI LOS SRES. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], ASI COMO SU CAUSAHABIENTE EL SR. [REDACTED] ALGUNA VEZ HAN SIDO MOLESTADOS EN SU POSESION. Calificada de legal, contesta: Nunca los ha molestado nadie.

A LA SÉPTIMA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS SRES. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] ASI COMO SU CAUSAHABIENTE EL SR. [REDACTED] HAN POSEIDO EL INMUEBLE EN FORMA PACIFICA; PÚBLICA; CONTINUA; DE BUENA FE, y en concepto de DUEÑOS, Calificada de legal, contesta: Si lo sé; de manera PACÍFICA porque entraron bien, si invadir; PÚBLICA que todos a su alrededor sabemos que son los dueños; CONTINUA siempre ha vivido en la casa desde que se lo cedio su señor padre; DE BUENA FE porque el señor [REDACTED] lo compro y posteriormente lo cedio a sus hijos; y como DUEÑOS que ellos pagan todos los servicios publicos que amerita el inmueble porque son los propietarios.

A LA OCTAVA: QUE DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO: Lo que dije antes lo sé y me consta ya tengo amistado con la familia desde hace muchos, ademas que [REDACTED] me platico que su padre el señor [REDACTED] le cedio los derechos del inmueble también se como dije antes que ella paga los servicios públicos que del terreno y le hace mejoras conforme lo necesita.”.

En cuanto a la segunda de las testigos, la de nombre [REDACTED], al tenor del mismo interrogatorio, respondió:

“A LA PRIMERA: SI CONOCE A LOS SENORES [REDACTED]; [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], Y DE DESDE CUANDO. Calificada de legal, contesta: Si los conozco, desde hace mas de dieciocho años.

A LA SEGUNDA: SI CONOCE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO VIVIENDA 5-B, MODULO 8 DEL FRACCIONAMIENTO XICOTENCATL LEYVA ALEMAN, 2DA. ETAPA, DE ESTA CIUDAD. Calificada de legal, contesta: Si, se encuentra en Calle Emiliano Zapata 19309 Colonia Xicotencatl Leyva Aleman 2, Otay Mesa, en esta ciudad.

A LA TERCERA: SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO LOS SRES. [REDACTED]; [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si, si lo se, por medio de una inmobiliaria que se llama INMOBILIARA HABITACIONAL BAJA CALIFORNIA.

A LA CUARTA: SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIO EL INMUEBLE EL SR. [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si lo se, la compro a una

Inmobiliaria en el año de 1988.

A LA QUINTA: SI SABE Y LE CONSTA DURANTE CUANTO TIEMPO POSEYO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO NUESTRO CAUSANTE EL SR. [REDACTED].

Calificada de legal, contesta: Si lo se, fue desde 1988 a 1994 hasta que se lo cedio a la señora [REDACTED].

A LA SEXTA: SI SABE Y LE CONSTA SI LOS SRES. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], ASI COMO SU CAUSAHABIENTE EL SR. [REDACTED] ALGUNA VEZ HAN SIDO MOLESTADOS EN SU POSESION. Calificada de legal, contesta: No, nunca han sido molestados.

A LA SÉPTIMA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS SRES. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] ASI COMO SU CAUSAHABIENTE EL SR. [REDACTED], HAN POSEIDO EL INMUEBLE EN FORMA PACIFICA; PÚBLICA; CONTINUA; DE BUENA FE, y en concepto de DUEÑOS. Calificada de legal, contesta: Si lo sé; de manera PACÍFICA porque no invadieron; PÚBLICA que todos la conocemos tanto los vecinos sabemos que son los dueños; CONTINUA siempre han vivido ahi, nunca se han salido del inmueble; y como DUEÑOS que a ellos su padre les cedio el inmueble ademas que pagan todos los servicios publicos del inmueble ya que son los propietarios.

A LA OCTAVA: QUE DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO: Lo que manifieste antes lo sé y me consta ya los conozco desde hace muchos, ademas que siempre la señora [REDACTED] han vivido ahi desde que el señor [REDACTED] le cedio los derechos del inmueble también se como dije antes que ella paga los servicios públicos que del terreno y le hace remodelaciones a la casa.”.

Dando ambas testigos razón de su dicho, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata de tal modo que las testigos declararon por separado que conocen a los actores [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]; que conocen el bien inmueble materia de la litis; que [REDACTED] adquirió dicho inmueble en virtud de la sociedad conyugal derivada del matrimonio que había celebrado con [REDACTED], ya que a su vez el señor [REDACTED] adquirió el inmueble materia del presente juicio, mediante contrato de compraventa celebrado en fecha veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, con [REDACTED], [REDACTED]; y que por esa razón, desde ese día veinticinco de octubre de mil novecientos

ochenta y ocho, la coactora [REDACTED], ha poseído el bien inmueble materia de la litis por más de diez años, dando ambas testigos razón fundada de su dicho. Por ello, es que las testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir si la coactora [REDACTED] adquirió el inmueble que nos ocupa en virtud de la sociedad conyugal derivada del matrimonio celebrado con [REDACTED], quien celebró el contrato de compraventa de fecha veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho y, al haber sido contestes y uniformes los testigos en sus atestes y haber dado razón, es que se reitera que **esa prueba resulta eficaz para justificar la causa generadora de la posesión de la coactora [REDACTED]**, en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así también, la causa generadora de la posesión de la coactora [REDACTED], se robustece con la rebeldía decretada a la codemandada [REDACTED], por lo que se **reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente.**

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

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

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

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

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

Por ende, dicho silencio de la codemandada [REDACTED], al no haber contestado los hechos narrados por los actores, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por los accionantes, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlos, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna. Siendo aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra dice:

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

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de

información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

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

Tesis de jurisprudencia 36/97. Aprobada por la Primera Sala de este alto tribunal, en sesión de diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

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

Por lo tanto, las copias fotostáticas detalladas en líneas precedentes, al encontrarse **adminiculadas con diversos elementos de prueba y no contradichos; por ende, se les concede valor probatorio**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Sin que pase desapercibido para el suscrito Juzgador, que

mediante el auto de fecha seis de marzo de dos mil veintitrés, se previno a los actores para que manifestaran lo relativo a la certificación expedida por el Departamento de Cartografía, respecto a la unidad que se pretende prescribir, toda vez que la misma se encuentra registrada a nombre del S U T S P E M I D BC; por lo cual, en proveído del día veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés, se ordenó girar oficio a la Dirección de Catastro Municipal, para que informara a esta autoridad el motivo por el cual el bien inmueble materia de la litis, el cual tributa con la clave catastral OE-006-205, según información proporcionada por el Departamento de Cartografía, se encuentra registrado a nombre de C. S U T S P E M I D BC, remitiendo copia certificada de los documentos que conforman su expediente, de conformidad con los artículos 318 y 319 del Código de Procedimientos Civiles. Enseguida, mediante el oficio 5010/2023 bajo registro local número 26,572 en fecha veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO CATASTRO MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD, informó a éste Juzgado lo siguiente: *"...Que la Vivienda Privativa 05-B el Modulo B del Condominio FXLA 05/06 Fraccionamiento Xicoténcatl Leyva Alemán 2A. Etapa, construido sobre los lotes 1 y 4, manzana 2, 1 al 18 manzana 3, 1 al 28 manzana 5, 1 al 16 manzana 6 y 1 al 6 manzana 9 segunda Etapa del fraccionamiento Xicoténcatl Leyva Alemán para efectos de zonificación catastral se le considera manzana 6 se ubica en la Calle General Emiliano Zapata número 19309 del Fraccionamiento Xicoténcatl Leyva (OE) de esta ciudad, registrado con la clave OE-006-205, a nombre de SU TS PE MID B C, según se desprende del certificado de inscripción que anexa, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, se encuentra dentro de la Partida 212, Tomo 4, Sección Condominios de fecha 13 de Febrero de 1990..."*; al cual le recayó el acuerdo que data del veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, en el que se ordenó agregar a los autos dicho oficio, y con el mismo se dio vista a las partes, a fin de que dentro del término de tres días manifestaran lo que a

sus intereses convinieren. Seguidamente, en proveído del día siete de diciembre de dos mil veintitrés, dado que CATASTRO MUNICIPAL no había respondió a lo solicitado por esta autoridad en el oficio número 6081/2023, de fecha uno de noviembre de dos mil veintitrés; así que, se ordenó girar de nueva cuenta oficio a la Dirección de Catastro Municipal, para que dentro del término de seis días contados a partir de aquel en que recibiera el oficio, informara a esta autoridad, el motivo por el cual el bien inmueble materia del presente juicio, con la clave catastral OE-006-205, según información proporcionada por el Departamento de Cartografía, se encuentra registrado a nombre de C. S U T S P E M I D B C, remitiendo copia certificada de los documentos que conforman su expediente, bajo apercibimiento que en caso de no respondiera de manera clara y precisa a lo solicitado, incurriría en responsabilidad y se aplicaría en su contra multa hasta por la cantidad de cincuenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, que podría duplicarse en caso de reincidencia, de conformidad con los artículos 73, 318, 319 y 320 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Acto seguido, la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO CATASTRO MUNICIPAL del XXIV H. AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, remitió a éste Juzgado el oficio 0910/2024 bajo registro local número 5559, en fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, a través del cual informó lo siguiente: *"...Esta Dirección tiene a bien informarle que, SALVO ERROR U OMISIÓN, después de realizar una búsqueda en nuestros archivos SE LOCALIZÓ ANTECEDENTE CATASTRAL respecto a la Clave Catastral OE-006-205, por lo cual se da respuesta: 1. La Clave Catastral OE-006-205 identifica al Lote 005 de la Manzana 006 de la Colonia XICOTENCATL LEYVA (OE), cuyo Titular es SU TS PE MID B C.; 2. **Dicha Clave Catastral tiene al Titular mencionado en razón de la Relación de Ventas de la Dependencia Pública INETT;** 3. Como se solicita, se remite copia certificada de la documentación que se cuenta en expediente.,."*; al cual le recayó el auto de fecha seis de marzo

de dos mil veinticuatro, en el que se tuvo por recibido dicho oficio y con el mismo, se concedió vista a las partes, a fin de que dentro del término de tres días expresaran lo que a sus derechos conviniera. Posteriormente, en acuerdo que data del diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro, se le tuvo a los accionantes por conducto de su abogada procuradora, desahogando la vista ordenada en proveído del día seis de marzo de dos mil veinticuatro, así como por hechas las manifestaciones en relación a la respuesta emitida por el Departamento de Patrimonio Inmobiliario Catastro Municipal, en su oficio número 0910/2024 y en atención a ellas, se ordenó girar de nueva cuenta oficio a la Dirección de Catastro Municipal, para que dentro del término de tres días contados a partir de aquel en que recibiera el oficio, remitiera a ésta autoridad, copia certificada de los documentos que conforman el expediente relacionado con el bien inmueble materia de la litis, el cual tributa con la clave catastral OE-006-205, según información proporcionada por el Departamento de Cartografía y el cual se encuentra registrado a nombre de C. S U T S P E M I D BC, toda vez que con el oficio de referencia, fue omiso en remitir las copias certificadas solicitadas, no obstante que rindió la información requerida, en su punto número 3 (tres) mencionó que remitió copia certificada de la documentos que se cuenta en expediente, bajo apercibimiento que en caso de que no remitiera dichas constancias, incurriría en responsabilidad y se aplicaría en su contra multa hasta por la cantidad de cincuenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, que podría duplicarse en caso de reincidencia, de conformidad con los artículos 73, 318, 319 y 320 del Código de Procedimientos Civiles. Finalmente, la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO CATASTRO MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD, remitió el oficio 2220/2024 y anexos adjuntos, bajo registro local número 11,268 en fecha ocho de

mayo de dos mil veinticuatro, mediante el cual informó a ésta Autoridad, lo siguiente: *"...Que realizada una búsqueda en los archivos del sistema SIAU que comprende a esta Dirección, SE LOCALIZO la clave catastral OE-006-205, a nombre de SU TS P E MI D BC. **Adjunto al presente copia debidamente certificada de cada una las constancias que obran en los archivos de esta Dirección de Catastro...**";* al cual le recayó el proveído del día trece de mayo de dos mil veinticinco, en el que se tuvo por recibido dicho oficio junto con sus anexos, y con el mismo, se otorgó vista a las partes, para que dentro del término de tres días manifestaran lo que a sus intereses conviniera, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por tanto, la abogada procuradora de los actores presentó el escrito número 12,429 de fecha veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro, mediante el cual desahogó la vista concedida en auto de fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, expresando lo siguiente: *"Como se desprende de mi escrito que antecede, se solicitó de nueva cuenta información al Departamento de Cartografía de esta ciudad, a fin de que que informara la razón por la que el inmueble materia de la litis, se encuentra registrado a nombre de C. SUTSPEMID BC, y de nueva cuenta se remiten a enviar copias certificadas de los documentos que integran el expediente. Es de hacer notar que de la copia certificada que remite la dependencia se encuentra el "Avalúo y Determinación del Impuesto Predial de fecha 21 de agosto de 1989, así como una "Planta Arquitectónica" de fecha 29 de agosto de 1989, ambos a nombre de "Instituto de la vivienda del Edo". Asimismo de la documentación remitida NO EXISTE NINGÚN DOCUMENTO que demuestre o vincule el nexo de propiedad del inmueble materia de la Litis con las iniciales bajo las cuales aparece el registro, es decir, la procedencia del registro a nombre de SUTSPEMID. Tomando en cuenta lo anterior, se desprende que con fecha 21 de agosto de 1989, se hizo una rectificación de antecedentes en el documento que lleva por rubro "Avalúo y Determinación del Impuesto Predial", **quedando a nombre de Instituto de la Vivienda del Edo., sin embargo, por alguna razón no rectificaron en su sistema, por lo que el inmueble sigue catastrando a nombre de C. SUSPEMID BC, cuando lo correcto debería ser Instituto de la Vivienda del Edo, (actualmente denominada** [REDACTED]*

)). Una vez hecha la aclaración anterior, con fundamento en el artículo 273 del código adjetivo vigente, solicito a su señoría, declare la apertura del periodo probatorio...", al cual le recayó el acuerdo que data del tres de septiembre de dos mil veinticuatro, en el que se le tuvo a los activos procesales por conducto de su abogada procuradora, desahogando la vista concedida en proveído del día trece de mayo de dos mil veinticuatro, lo anterior para todos los efectos legales a que hubiere lugar. De lo que antecede, tenemos que en nada afecta que el inmueble materia de la litis se encuentre registrado a nombre de S U T S P E M I D BC, ante la Dirección de Catastro Municipal; asimismo, cabe mencionar, que de los anexos del último informe rendido por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO CATASTRO MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD, en el oficio 2220/2024 y anexos adjuntos, bajo registro local número 11,268 en fecha ocho de mayo de dos mil veinticuatro, se advierte que el domicilio del inmueble que nos ocupa es el ubicado en C. GENERAL EMILIANO ZAPATA NÚMERO 19309 Intereses. LETRA XICOTÉNCATL LEYVA ALEMÁN, C.P. 22210, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

Por consiguiente, tenemos que la coactora [REDACTED] [REDACTED] acredita la causa generadora de su posesión, con la copia simple del referido CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado en fecha veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho y; si bien es cierto, dicha coactora no celebró ese acto jurídico, también cierto es, que la misma estuvo casada con "el comprador" [REDACTED], tal y como se acredita con la copia certificada del acta de matrimonio celebrado el día veinticuatro de diciembre de mil novecientos setenta y seis, bajo el régimen patrimonial de "Sociedad Conyugal", no obstante que dicho matrimonio se declaró disuelto mediante sentencia definitiva dictada en fecha doce

de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, dentro de los autos del expediente número 2707/1993, relativo al juicio ESPECIAL DE DIVORCIO, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], radicado ante el H. JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO FAMILIAR DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, misma que causó ejecutoria mediante proveído del día dos de junio de mil novecientos noventa y cuatro; sin embargo, "el comprador" [REDACTED] adquirió el inmueble hoy materia de la litis, dentro de la sociedad conyugal derivada del matrimonio que tenía celebrado con [REDACTED] [REDACTED], por lo que a la coactora [REDACTED] le pertenece el 50% (cincuenta por ciento), del inmueble que nos ocupa. Documentales públicas (el acta de matrimonio y sentencia definitiva dictada en fecha doce de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, que obran dentro de los autos del expediente número 2707/1993) que fueron objetadas por el codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), en su escrito de contestación número 3414, apartado "OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS", por el siguiente argumento: *"...con fundamento en lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, me permito objetar formalmente el valor probatorio que le pretende dar la parte actora a las pruebas documentales que exhibe en el presente juicio, en virtud de los argumentos vertidos en la contestación de hechos de la demanda."*; sin embargo, conforme a lo dispuesto por el artículo 328 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el cual a la letra dice: **"Artículo 328.-** Los instrumentos públicos que hayan venido al pleito sin citación contraria, se tendrán por legítimos y eficaces, salvo que se impugnare expresamente su autenticidad o exactitud por la parte a quien perjudiquen. En este caso, se decretará el cotejo con los protocolos y archivos, que se practicarán por el secretario, constituyéndose, al efecto, en el archivo o local donde se halle la matriz, a presencia de las partes, si concurrieren, a cuyo fin se señalará previamente el día y la hora, salvo que el Juez lo

decretare en presencia de los litigantes o se hiciere en el acto de la audiencia de pruebas. También podrá hacerlo el Juez por si mismo cuando lo estime conveniente."; los mismos sólo podrán impugnarse expresamente respecto de su autenticidad y exactitud, teniéndose por legítimas y eficaces; en consecuencia, el suscrito juzgador les otorga pleno valor probatorio en los términos de lo dispuesto por los artículos 322 fracción VIII y 407 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Sirve de sustento a lo anterior, las siguiente tesis y jurisprudencia que a la letra rezan:

Registro digital: 361012

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materias(s): Común

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLI, página 2495

Tipo: Aislada

ACTUACIONES JUDICIALES, SU VALOR PROBATORIO.

Las actuaciones judiciales hacen prueba plena respecto de los hechos que contienen, si no se rinde prueba alguna para demostrar su falsedad.

Amparo civil en revisión 1244/34. Reynoso Flora. 24 de julio de 1934.

Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Registro digital: 249051

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Séptima Época

Materias(s): Común

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 181-186, Sexta Parte, página 17

Tipo: Aislada

ACTUACIONES JUDICIALES, VALIDEZ DE LAS.

A las actuaciones judiciales no puede restárseles valor probatorio con simples afirmaciones, porque esto daría lugar a que los instrumentos públicos, carácter que tienen las actuaciones judiciales conforme al artículo 132 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, no tuvieran la firmeza necesaria, sino que quedaran al arbitrio de las partes; es decir, mientras no se demuestre legalmente su falsedad, hacen prueba plena, conforme a la ley.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 100/84. Lázaro Delgado Arteaga. 9 de abril de 1984.

Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado.

Por otro lado, de las documentales exhibidas en autos se advierte -en segundo lugar- que los coactores [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], a fin de acreditar la

causa generadora de su posesión, exhibieron como anexo al escrito de demanda, copias certificadas que obran dentro del expediente número 2707/1993, relativo al juicio ESPECIAL DE DIVORCIO, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], radicado ante el H. JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO FAMILIAR DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, misma que causó ejecutoria mediante proveído del día dos de junio de mil novecientos noventa y cuatro, en las que obra el **CONVENIO DE DIVORCIO** de fecha **CUATRO de NOVIEMBRE de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES**, celebrado por [REDACTED] y [REDACTED], dentro del cual en la **cláusula OCTAVA** estipularon lo siguiente:

"OCTAVA.- El señor [REDACTED], en este acto se compromete a ceder y cede la parte proporcional que corresponde de la **casa habitación ubicada en Calle Emiliando Zapata No. 19309-B, del Fraccionamiento Xicoténcatl Leyva Alemán, de ésta ciudad de Tijuana, Baja California**, en favor de sus menores hijos [REDACTED], de apellidos [REDACTED], misma que no podrá ser vendida...".

Sin que pase desapercibido para el suscrito juzgador, que si bien es cierto, en el convenio de divorcio antes mencionado se hace referencia a "**la casa habitación ubicada en Calle Emiliando Zapata No. 19309-B, del Fraccionamiento Xicoténcatl Leyva Alemán, de ésta ciudad de Tijuana, Baja California**"; lo que no coincide con el bien inmueble descrito en el contrato de compraventa de fecha veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho y, el inmueble que ampara el certificado de inscripción; sin embargo, como se ha dicho en líneas precedentes, en el oficio 2220/2024 y anexos adjuntos, bajo registro local número 11,268 recibido en fecha ocho de mayo de dos mil veinticuatro, remitido por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO CATASTRO

MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD, dicha dependencia informó a ésta Autoridad lo siguiente: *"...Que realizada una búsqueda en los archivos del sistema SIAU que comprende a esta Dirección, SE LOCALIZO la clave catastral OE-006-205, a nombre de SU TS P E MI D BC. **Adjunto al presente copia debidamente certificada de cada una las constancias que obran en los archivos de esta Dirección de Catastro...**";* y de las copias certificadas adjuntas al oficio por la dependencia en mención, se advierte que dicha clave corresponde a la vivienda 05-B materia del presente juicio, incluso de los mismos anexos se observa que el domicilio del bien inmueble materia de la litis, es el ubicado en C. GENERAL EMILIANO ZAPATA NÚMERO 19309 Intereses. LETRA XICOTÉNCATL LEYVA ALEMÁN, C.P. 22210, tal y como se describe en el convenio de divorcio celebrado el día cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y tres. Por lo tanto, las documentales antes detalladas son relativas al bien inmueble materia del presente juicio.

Sentado lo anterior, y retomando la idea central, tenemos que el C. [REDACTED] cedió su parte correspondiente a favor de los hoy coactores [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], es decir, les cedió el 50% (cincuenta por ciento), que le correspondía por la sociedad conyugal derivada del matrimonio que tenía celebrado con [REDACTED]. Instrumental pública que fue objetada por el codemandado [REDACTED] ([REDACTED]), en su escrito de contestación número 3414, apartado "OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS", por el siguiente argumento: *"...con fundamento en lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, me permito objetar formalmente el valor probatorio que le pretende dar la parte actora a las pruebas documentales que exhibe en el presente juicio, en virtud de los argumentos vertidos en la contestación de hechos de la demanda."*

empero, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 328 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el cual a la letra dice: "**Artículo 328.-** Los instrumentos públicos que hayan venido al pleito sin citación contraria, se tendrán por legítimos y eficaces, salvo que se impugnare expresamente su autenticidad o exactitud por la parte a quien perjudiquen. En este caso, se decretará el cotejo con los protocolos y archivos, que se practicarán por el secretario, constituyéndose, al efecto, en el archivo o local donde se halle la matriz, a presencia de las partes, si concurrieren, a cuyo fin se señalará previamente el día y la hora, salvo que el Juez lo decretare en presencia de los litigantes o se hiciere en el acto de la audiencia de pruebas. También podrá hacerlo el Juez por si mismo cuando lo estime conveniente."; los mismos sólo podrán impugnarse expresamente respecto de su autenticidad y exactitud, teniéndose por legítimas y eficaces; por ende, el suscrito juzgador le otorga pleno valor probatorio en los términos de lo establecido por los artículos 322 fracción VIII y 407 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Sirve de sustento las siguiente tesis y jurisprudencia que a la letra rezan:

Registro digital: 361012

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materias(s): Común

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLI, página 2495

Tipo: Aislada

ACTUACIONES JUDICIALES, SU VALOR PROBATORIO.

Las actuaciones judiciales hacen prueba plena respecto de los hechos que contienen, si no se rinde prueba alguna para demostrar su falsedad.

Amparo civil en revisión 1244/34. Reynoso Flora. 24 de julio de 1934.

Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Registro digital: 249051

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Séptima Época

Materias(s): Común

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 181-186, Sexta Parte, página 17

Tipo: Aislada

ACTUACIONES JUDICIALES, VALIDEZ DE LAS.

A las actuaciones judiciales no puede restárseles valor probatorio con simples afirmaciones, porque esto daría lugar a que los instrumentos públicos, carácter que tienen las actuaciones judiciales conforme al

artículo 132 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, no tuvieran la firmeza necesaria, sino que quedaran al arbitrio de las partes; es decir, mientras no se demuestre legalmente su falsedad, hacen prueba plena, conforme a la ley.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 100/84. Lázaro Delgado Arteaga. 9 de abril de 1984. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado.

En consecuencia, con lo anteriormente expuesto **se tiene por acreditado el primero de los elementos de su acción.**

VII.- En relación al diverso elemento de la acción, esto es, que los activos procesales hayan disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietarios y, por un tiempo mínimo de diez años**, en ese sentido los actores exponen en el escrito de demanda hecho "6", lo siguiente:

"Los suscritos hemos poseído el inmueble materia de la litis con todos y cada uno de los atributos establecidos por la Ley, es decir desde que nuestro causante entró en posesión del mismo lo hizo con ánimo de dueño, de buena fe, en forma pacífica, pública y continúa, cumpliéndose así con lo estipulado en los artículos 1138 y 1139, fracción I, del Código Civil vigente en el Estado de Baja California y con esas mismas características hemos poseído el inmueble los suscritos. Debiéndose señalar que tanto nuestro causante como los suscritos siempre nos hemos ostentado como dueños del referido inmueble, sin que nadie a la fecha nos haya molestado por la posesión del inmueble objeto materia de la presente controversia, la cual ha sido de manera permanente y en concepto de propietarios, por lo que es procedente se decrete que ha operado en nuestro favor la prescripción positiva, desde el día 25 (veinticinco) de octubre de 1993 (mil novecientos noventa y tres)."

Así que, con la finalidad de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se fundan, los actores exhibieron las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y SIMPLES**, mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo;

asimismo, dentro del periodo de ofrecimiento de pruebas ofertaron el siguiente medio de convicción: **LA TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED].

Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: LAS DOCUMENTALES mencionadas en los Considerando IV y VI de la resolución que nos ocupa, consistentes en el certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; la certificación de datos expedida por el C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CARTOGRAFÍA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DE ESTA CIUDAD; el oficio 5010/2023 bajo registro local número 26,572 recibido el día veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, remitido por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO CATASTRO MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD; el oficio 0910/2024 bajo registro local número 5559 recibido en fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, remitido por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO DE CATASTRO MUNICIPAL DEL H. XXIV AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA; el oficio 2220/2024 bajo registro local número 11,268 recibido el día ocho de mayo de dos mil veinticuatro, remitido por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DE ÉSTA CIUDAD; la copia fotostática del contrato de compraventa de fecha veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho; la copia simple del OFICIO de fecha dieciocho de abril de mil novecientos noventa y; las copias certificadas que obran dentro del expediente número 2707/1993, relativo al juicio ESPECIAL DE DIVORCIO, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], radicado ante el H. JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO FAMILIAR DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, no obstante de haber sido objetados por el codemandado [REDACTED].

); como se ha dicho en líneas precedentes, las objeciones realizadas fueron infundadas, improbadas y no administradas con medios de convicción fehacientes e idóneos; por lo tanto, se reitera que las instrumentales públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud, se tienen por legítimas y eficaces, por lo tanto, se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 322 fracción VIII, 328, 405 y 407 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado y; las copias simples al encontrarse administradas con diversos elementos de prueba y no contradichos, se les otorga valor probatorio, de conformidad con lo establecido por el artículo 414 del Código en mención y; LA TESTIMONIAL tenemos que es de explorado derecho que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de diez años, **en calidad de propietarios, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe**, lo es la prueba **TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente ejecutoria que a la letra reza:

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

Advirtiéndose de autos que los accionantes ofrecieron la prueba TESTIMONIAL a cargo de las CC. [REDACTED] [REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada el día siete de enero de dos mil veinticinco, misma que alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, ya que la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

“A LA PRIMERA: SI CONOCE A LOS SENORES [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], Y DE DESDE CUANDO.

Calificada de legal, contesta: Si los conozco, desde hace mas de veinte años.

A LA SEGUNDA: SI CONOCE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO VIVIENDA 5-B, MODULO 8 DEL FRACCIONAMIENTO XICOTENCATL LEYVA ALEMAN, 2DA. ETAPA, DE ESTA CIUDAD. Calificada de legal, contesta: Si, si conozco el inmueble, es una casa de dos pisos y se encuentra en la Calle Emiliano Zapata 19309 D en la Colonia Xicotencatl Leyva Aleman 2, en esta ciudad.

A LA TERCERA: SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO LOS SRES. [REDACTED]; [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si, si lo se, el señor [REDACTED] padre de los antes mencionados, cedió sus derechos cuando se divorcio, a sus hijos ya mencionados.

A LA CUARTA: SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIO EL INMUEBLE EL SR. [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si lo se, por medio de una Promotora habitacional.

A LA QUINTA: SI SABE Y LE CONSTA DURANTE CUANTO TIEMPO POSEYO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO NUESTRO CAUSANTE EL SR. [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si lo se, fue desde 1988 a 1994 durante el tiempo que estuvieron casados.

A LA SEXTA: SI SABE Y LE CONSTA SI LOS SRES. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], ASI COMO SU CAUSAHABIENTE EL SR. [REDACTED] ALGUNA VEZ HAN SIDO MOLESTADOS EN SU POSESION. Calificada de legal, contesta: Nunca los ha molestado nadie.

A LA SÉPTIMA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS SRES. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] ASI COMO SU CAUSAHABIENTE EL SR. [REDACTED], HAN POSEIDO EL INMUEBLE EN FORMA PACIFICA; PÚBLICA; CONTINUA; DE BUENA FE, y en concepto de DUEÑOS, Calificada de legal, contesta: Si lo sé; de manera PACÍFICA porque

entraron bien, si invadir; PÚBLICA que todos a su alrededor sabemos que son los dueños; CONTINUA siempre ha vivido en la casa desde que se lo cedio su señor padre; DE BUENA FE porque el señor [REDACTED] lo compro y posteriormente lo cedio a sus hijos; y como DUEÑOS que ellos pagan todos los servicios publicos que amerita el inmueble porque son los propietarios.

A LA OCTAVA: QUE DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO: Lo que dije antes lo sé y me consta ya tengo amistado con la familia desde hace muchos, ademas que [REDACTED] me platico que su padre el señor [REDACTED] le cedio los derechos del inmueble también se como dije antes que ella paga los servicios públicos que del terreno y le hace mejoras conforme lo necesita.”.

Por lo que respecta a la segunda de las testigos, la de nombre [REDACTED], al tenor del mismo interrogatorio, respondió:

“A LA PRIMERA: SI CONOCE A LOS SENORES [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], Y DE DESDE CUANDO. Calificada de legal, contesta: Si los conozco, desde hace mas de dieciocho años.

A LA SEGUNDA: SI CONOCE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO VIVIENDA 5-B, MODULO 8 DEL FRACCIONAMIENTO XICOTENCATL LEYVA ALEMAN, 2DA. ETAPA, DE ESTA CIUDAD. Calificada de legal, contesta: Si, se encuentra en Calle Emiliano Zapata 19309 Colonia Xicotencatl Leyva Aleman 2, Otay Mesa, en esta ciudad.

A LA TERCERA: SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO LOS SRES. [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si, si lo se, por medio de una inmobiliara que se llama INMOBILIARA HABITACIONAL BAJA CALIFORNIA.

A LA CUARTA: SI SABE Y LE CONSTA COMO ADQUIRIO EL INMUEBLE EL SR. [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si lo se, la compro a una Inmobiliaria en el año de 1988.

A LA QUINTA: SI SABE Y LE CONSTA DURANTE CUANTO TIEMPO POSEYO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO NUESTRO CAUSANTE EL SR. [REDACTED]. Calificada de legal, contesta: Si lo se, fue desde 1988 a 1994 hasta que se lo cedio a la señora [REDACTED].

A LA SEXTA: SI SABE Y LE CONSTA SI LOS SRES. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], ASI COMO SU CAUSAHABIENTE EL SR. [REDACTED] ALGUNA VEZ HAN SIDO MOLESTADOS EN SU POSESION. Calificada de legal, contesta: No, nunca han sido molestados.

A LA SÉPTIMA: QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LOS SRES. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] ASI COMO SU CAUSAHABIENTE EL SR. [REDACTED], HAN POSEIDO EL

INMUEBLE EN FORMA PACIFICA; PÚBLICA; CONTINUA; DE BUENA FE, y en concepto de DUEÑOS. Calificada de legal, contesta: Si lo sé; de manera PACÍFICA porque no invadieron; PÚBLICA que todos la conocemos tanto los vecinos sabemos que son los dueños; CONTINUA siempre han vivido ahí, nunca se han salido del inmueble; y como DUEÑOS que a ellos su padre les cedió el inmueble además que pagan todos los servicios públicos del inmueble ya que son los propietarios.

A LA OCTAVA: QUE DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO: Lo que manifieste antes lo sé y me consta ya los conozco desde hace muchos, además que siempre la señora [REDACTED] han vivido ahí desde que el señor [REDACTED] le cedió los derechos del inmueble también se como dije antes que ella paga los servicios públicos que del terreno y le hace remodelaciones a la casa.”.

En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata, de tal modo que las testigos declararon por separado que conocen a los actores [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED]; que conocen el bien inmueble materia de la litis; que [REDACTED] y [REDACTED] adquirieron el inmueble que nos ocupa a través de una cesión que les realizó el señor [REDACTED] dentro del convenio de divorcio celebrado el día cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y tres y, que [REDACTED] adquirió dicho inmueble en virtud de la sociedad conyugal derivada del matrimonio que había celebrado con [REDACTED], y a su vez el señor [REDACTED] adquirió el inmueble materia del presente juicio, mediante contrato de compraventa celebrado en fecha veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho y, que desde el día cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y tres los coactores [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], y desde el día veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, la coactora [REDACTED], han poseído el bien inmueble materia de la litis con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietarios y, por un tiempo mínimo

de diez años, dando ambas testigos razón fundada de su dicho. En virtud de ello es que las testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que esa prueba resulta eficaz en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que los promoventes del presente juicio se encuentran en posesión del inmueble materia de la usucapión, en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietarios y por un tiempo mínimo de diez años.** Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente.

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

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

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

TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.

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

4a. Volúmenes 121-126, Pág. 89. Amparo directo 3349/78. Cosbel, [REDACTED] [REDACTED], 17 de enero de 1979. 5 votos. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 145-150, Pág. 63. Amparo directo 2511/81. Guillermo Sierra Cureño. 29 de junio de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2202/81. Ramón Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2303/81. Instituto Mexicano del Seguro Social. 5 de octubre de 1981. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 157-162, Pág. 79. Amparo directo 3382/82. Ferrocarriles Nacionales de México. 13 de octubre de 1982. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán De Tamayo. **Instancia:** Cuarta Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 157-162. Quinta Parte. Pág. 99. **Tesis de Jurisprudencia.**

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

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

VIII.- Enseguida, se procede al estudio de las excepciones hechas valer por el codemandado [REDACTED]

[REDACTED]), en su escrito de contestación número 3414 de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, las cuales son las siguientes:

A).- EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA, misma que hace valer en el siguiente argumento: *“Esta excepción se hace valer en virtud de que el promovente es muy confuso en la narración de sus hechos ya que manifiesta su acción al pretender prescribir por prescripción positiva y de mala fe.”*. Excepción que resulta infundada, toda vez que como se ha dicho en líneas precedentes, en autos está plenamente acreditado la causa del pedir de los activos procesales en su prestación principal, habida cuenta que de la contestación a la demandada realizada por el codemandado [REDACTED], se observa que el mismo tuvo pleno conocimiento de las pretensiones de los accionantes, como los hechos en que se fundan y; en este sentido los Tribunales Colegiados de nuestro país han determinado que para la procedencia de la excepción que se estudia es indispensable que en la demanda se advierta que se deja en un estado completo de indefensión al pasivo procesal, lo que acontece cuando la demanda se redacta de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porque se demanda y sus fundamentos legales, y que al demandado no se le permitan oponer las defensas que al respecto pudiera tener; contrario a ello, de la lectura de la demanda se observan los hechos en que los accionantes fundan su acción; y del escrito de contestación a la demanda resulta claro que el codemandado en mención entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra, ya que opuso las excepciones que consideró pertinentes y; es el caso de que dicha parte omitió impugnar el auto admisorio de la demanda; pues de las prestaciones y hechos narrados en el escrito inicial, se aprecia que los actores ejercitan la acción de prescripción positiva de buen fe, exponiendo los hechos en que se fundan, por lo que en mérito de lo antes expuestom tenemos que **resulta improcedente la excepción que nos ocupa**. Con la

finalidad de robustecer lo antes expuesto, se citan como aplicables las siguientes tesis, mismas cuyo texto y rubro estatuyen:

Novena Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Septiembre de 1996

Tesis: XVII.2o.8 C

Página: 647

EXCEPCIÓN DILATORIA. NO LO ES LA OSCURIDAD O DEFECTO EN LA DEMANDA. SI EL JUEZ ADMITE UNA DEMANDA IRREGULAR DEBE APELARSE DICHO PROVEÍDO.

La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 36 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, no la enumera como tal y no puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al Juez, según lo establece el artículo 251 del cuerpo legal en cita. De lo anterior se desprende que queda a cargo del Juez la apreciación de sí la demanda es oscura o irregular otorgándole la ley la facultad para corregir inmediatamente cualquier deficiencia con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios. Luego si el Juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII, Enero de 1994

Página: 204

DEMANDA OSCURA O IRREGULAR. EN CONTRA DE SU ADMISIÓN PROCEDE INTERPONER EL RECURSO CORRESPONDIENTE. Al desaparecer del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles la excepción de obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, y establecer en sus artículos 255, 257, 322 y 325, respectivamente, los requisitos que debe contener la demanda y la facultad del juez para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete si es oscura o irregular, es incuestionable que queda a su cargo corregir, inmediatamente, cualquier deficiencia de que adolezca la instancia inicial. Luego, si el juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Enero de 1991

Página: 217

DEMANDA, OBSCURIDAD DE LA, NO CONSTITUYE UNA EXCEPCIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, no la enumera como tal, ni puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al juez, según lo establece el artículo 269 del cuerpo legal en cita.

B).- EXCEPCIÓN DE ACCIÓN Y DERECHO la que hace consistir en lo siguiente: *“La excepción que se plantea se da cuando no se reúnen los elementos citados en dicho numeral, lo cual en el caso concreto acontece y deberá ser estudiado por ese H. Juzgador aun de oficio, por tratarse de una cuestión de orden público, la presente excepción se hace consistir en que es claro a todas luces el hecho de la parte actora dentro del presente juicio intenta una acción en contra de mi representada, sin contar con algún fundamento legal que apoye su postura, inclusive no reúne siquiera uno de los requisitos que establece el artículo primero del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.”*. La excepción opuesta resulta improcedente, puesto que dicho codemandado no ofertó medios de prueba para justificar la excepción referida, además de que la misma se opone con el fin de arrojar la carga de la prueba a los actores, pues como ya se indicó, los activos procesales acreditaron todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificaron la causa generadora de su posesión y haber disfrutado de su posesión en forma pacífica, continua, publica, de buena fe, en concepto de propietarios y por un término mínimo de diez años, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1139 fracción I, en relación con lo establecido por el numeral 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, anterior a las reformas de fecha siete de enero de dos mil once; asimismo, por los razonamientos planteados en el Considerando V del presente fallo consistente en que, en el asunto que nos ocupa se reproduce la regla especial establecida en el artículo 758 del

Código Civil del Estado que a la letra dice:

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

Asimismo, en el presente asunto es procedente el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, **aplicable al caso en estudio**, el cual a la letra dice.

“Artículo 34.- Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. Tratándose de la prescripción de dichos bienes, **se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil.**”.

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

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

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

usucapir con el ánimo de dueño, esto es la vigente antes de la reforma al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

Ello es así, pues al momento en que entró a poseer el inmueble la coactora [REDACTED], siendo el día VEINTICINCO de OCTUBRE de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO y; al momento en que entraron a poseer el mismo los coactores [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], siendo el día CUATRO de NOVIEMBRE de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES; **sí podían prescribirse los bienes inmuebles del dominio privado del Estado**, y posteriormente no es posible que prospere la usucapión.

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

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

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

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

- I.- Los bienes vacantes adjudicados por la autoridad judicial;*
- II.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las Entidades Paraestatales que se extingan, disuelvan y liquiden, en la proporción que corresponda al Estado;*

III.- Los bienes inmuebles que el Estado adquiera con fines de regularización de la tenencia de la tierra o en materia de vivienda y desarrollo urbano;

IV.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Estado.”.

Por ende, para efectos de prescripción se duplicaron en el presente caso, los plazos a que refiere el artículo 1139 del Código Civil del Estado.

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

En consecuencia, resulta improcedente la excepción planteada por el codemandado en mención, ya que los accionantes contrario a lo afirmado por quien se excepciona, acreditaron en forma fehaciente los elementos constitutivos de la presente acción.

También es importante reiterar que los argumentos que expone en la excepción en estudio, no constituyen propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. La falta de acción y derecho, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, es decir, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Empero, en el presente asunto los activos procesales cumplieron con la justificación de todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada en juicio, y con ello con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Se citan las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente:

DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

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

SINE ACTIONE AGIS.

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

612

Octava Época:

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 449. **Tesis de Jurisprudencia.**

IX.- Así pues, con los medios de convicción analizados previamente, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada, y hechos en que se fundan los accionantes y; el codemandado

[REDACTED]

[REDACTED]), no acreditó sus excepciones por los

motivos expuesto en líneas precedentes; en rebeldía de la codemandada [REDACTED]; de tal manera que estando probado que el lote de terreno materia de este proceso aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad a nombre del codemandado [REDACTED] hoy [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]); que los activos procesales **se encuentran en posesión del mismo desde hace más de diez años, en concepto de propietarios, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe;** por lo tanto, es de resolverse que se han convertido en propietarios del lote de terreno materia de la litis y, que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

Por otra parte, conforme a lo dispuesto por los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establecen:

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

“Artículo 75-BIS-B.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se regirá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. I.- Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los

requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... VIII.- Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. IX.- Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fé pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...”.

En mérito de ello, **una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y después de que transcurra el término previsto en el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado**, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que los CC. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], adquirieron la propiedad respecto del bien inmueble materia del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

Asimismo, **después de que cause ejecutoria esta sentencia, ya que transcurra el término previsto en el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y se de**

cumplimiento a lo antes ordenado, deberá inscribirse ante el **Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad**, para que les sirva de título de propiedad a los accionantes, decretándose la **CANCELACIÓN TOTAL** de la Partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, asimismo deberá cumplirse con los requisitos de ley (avalúo, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1138, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ambos del Estado, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, los actores [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], probaron los hechos y elementos constitutivos de su acción; y el codemandado [REDACTED] no acreditó sus excepciones; en rebeldía de la codemandada [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que los accionantes [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], se han convertido en propietarios -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva respecto- del

bien inmueble identificado como **UNIDAD: VIV. 5-B MÓDULO: 8, CONDOMINIO: FRACCIONAMIENTO XICOTENCATL LEYVA ALEMÁN 2DA ETAPA. CONSTRUIDO SOBRE LOS LOTES 1 AL 14 MANZANA 2, 1 AL 18 MANZANA 3, 1 AL 28 MANZANA 5, 1 AL 16 MANZANA 6 Y 1 AL 6 MANZANA 9 SEGUNDA ETAPA DEL FRACCIONAMIENTO XICOTENCATL LEYVA ALEMÁN, DE ÉSTA CIUDAD; DETALLE DE SUPERFICIE: DE CONSTRUCCIÓN 52.45 METROS CUADRADOS, PRIVATIVA 108.00 METROS CUADRADOS,** inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Constitución de régimen de propiedad en condominio inscripción 212 del Tomo 4 de Sección Condominios de fecha 13 de febrero de 1990, Folio Real: 1254020.** Predio que cuenta con las siguientes medidas y colindancias que se desprende de la certificación de datos obrante en autos:

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:	
AL NORTE:	EN 6.75 MTS. CON CALLE GRAL EMILIANO ZAPATA.
AL ESTE:	EN 16.00 MTS. CON VIVIENDA 05-A
AL SUR:	EN 6.75 MTS. CON LOTE 13
AL OESTE:	EN 16.00 MTS. CON LOTE 04

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** de la **Constitución de régimen de propiedad en condominio inscripción 212 del Tomo 4 de Sección Condominios de fecha 13 de febrero de 1990, Folio Real: 1254020** inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento al resolutivo **QUINTO,** deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al C. **Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad,** para que previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el

Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y les sirva de **TÍTULO DE PROPIEDAD** a los actores.

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

SEXTO.- En consideración de que a la codemandada [REDACTED], se le emplazó por medio de edictos; por ende, con apoyo en los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, publíquense los puntos resolutivos de este fallo definitivo por ese medio de comunicación judicial, por **dos veces de tres en tres días** en uno de los periódicos de mayor circulación de esta ciudad o Boletín Judicial del Estado a elección de la parte interesada; en el entendido que podrá estar en condiciones de ejecutarse hasta en tanto transcurran los tres meses de ley, o se actualice el diverso hipotético previsto en el segundo de los numerales en cita.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL**

CASTRO VALENZUELA, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FÁBILA ÁVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX , 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

JJAC

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 1097/2021, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL (ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA), PROMOVIDO POR

██████████; ██████████; ██████████ Y; ██████████
██████████, EN CONTRA DE ██████████ E ██████████
██████████), ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. -----

En el número **15,078** del Boletín Judicial de fecha **10-Septiembre-2025**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- **En 11-Septiembre-2025** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **15,078** del Boletín Judicial de fecha **10-Septiembre-2025**. CONSTE