

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A CATORCE DE OCTUBRE DEL AÑO
DOS MIL VEINTICINCO.**

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **531/2020**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y;

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

1.- Que por escrito presentado con fecha diecisiete de marzo del año dos mil veinte y con el que subsanó la prevención de fecha once de septiembre del mismo año, compareció ante este juzgado [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** en ejercicio de la acción **PLENARIA DE POSESION** a [REDACTED], a fin de que mediante resolución definitiva se declare que:

a).- *La declaración Judicial, que la suscrita [REDACTED], es adquirente y cuenta con justo título posesorio y de buena fe, respecto del Lote 01-B de la Manzana 49 de la Colonia San Ángel de esta ciudad, con superficie de 461.30 metros cuadrados y las medidas y colindancias que enseguida se precisan.*

b).- *Que se condene al demandado a restituirme la posesión del inmueble antes indicado con todos sus frutos y acciones, como resultado del mejor título con que cuenta la parte accionante en los términos prescritos por el Código Civil del Estado.*

c).- *Que será reconocida a la parte actora, respecto de la posesión de mala fe del demandado toda vez que cuenta con mejor título para poseer el inmueble mencionado.*

d).- *Por el pago de los gastos y costas que se originen con este juicio.*

Manifestó como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables para terminar formulando las peticiones de estilo. -

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas por auto de fecha diecisiete de septiembre del año dos mil veinte, se ordenó el emplazamiento de Ley a la parte enjuiciada [REDACTED], a efecto de que produjera contestación a la demanda incoada en su contra dentro del término de NUEVE DÍAS, cuestión que se cumplimentó por conducto de la Fedataria Ejecutor adscrita en fecha veintinueve de octubre del año dos mil veinte, y por auto de fecha dieciocho de noviembre del año dos mil veinte, se decretó la rebeldía en que incurrió con todas sus consecuencias jurídicas y se ordenó abrir el juicio a prueba, en el que únicamente la parte actora oferto pruebas de su parte, las que se desahogaron en audiencia de fecha doce de marzo del año dos mil veintiuno, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que se dictó en fecha veintiuno de marzo del año dos mil veintiuno, la que causo ejecutoria mediante auto de fecha veintiséis de abril del año dos mil veintiuno, y por proveído dictado el día diecisiete de junio del año dos mil veintiuno se ordenó la ejecución de dicha sentencia, ordenando poner en posesión del inmueble materia del juicio a la parte actora, a lo que se dio cumplimiento mediante diligencia actuarial de fecha veintinueve de octubre del año dos mil veintiuno poniendo a la parte actora en posesión material y jurídica del inmueble en litis; no obstante ello, mediante auto de fecha diecinueve de abril del año dos mil veintidós, en cumplimiento a la ejecutoria de amparo dictado dentro del juicio de garantías número 794/2021 del índice del Juzgado Sexto de Distrito en Materia de Amparo y de Juicios Federales en el Estado de Baja California, en la cual se resolvió que la Justicia de la Unión ampara y protege al quejoso [REDACTED], se ordenó dejar insubsistente todo lo actuado en el presente procedimiento a partir del emplazamiento efectuado al quejoso –aquí demandado–, incluyendo la diligencia actuarial de fecha veintinueve de octubre del año dos mil veintiuno, ordenándose por ende la restitución de la posesión material y jurídica del inmueble a favor del quejoso, cuestión a la

que se dio cumplimiento mediante diligencia actuarial de fecha cuatro de mayo del año dos mil veintidós, poniendo en posesión material y jurídica del inmueble al quejoso [REDACTED]; asimismo, se dio cumplimiento al emplazamiento ordenado en el sumario, tal como se advierte del diverso razonamiento actuarial de fecha cuatro de mayo del año dos mil veintidós; por lo que mediante escrito presentado en fecha dieciocho de mayo del año dos mil veintidós, compareció el demandado [REDACTED], dando contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que mediante proveído de fecha veintitrés de junio del año dos mil veintidós, se le tuvo por contestando en tiempo y forma, e interponiendo demanda reconvenicional, por lo que se ordenó el emplazamiento a [REDACTED], quien mediante escrito presentado en fecha diecisiete de mayo del año dos mil veintitrés, compareció dándose por notificada, emplazada de la demanda reconvenicional interpuesta en su contra y dando contestación a la misma en los términos de dicho escrito, de tal forma que por auto fechado doce de junio del año dos mil veintitrés, se le tuvo formalmente dando contestación a la demanda en reconvenición y se ordenó abrir una dilación probatoria por el término de diez días, periodo en el que ambas partes ofrecieron pruebas de su intención, probanzas que fueron admitidas en su totalidad como se advierte del auto de fecha diecisiete de agosto del año dos mil veintitrés, señalándose fecha para el desahogo de las mismas, la cual tuvo verificativo en fecha doce de marzo del año dos mil veinticuatro, la que se suspendió por existir pruebas pendientes de desahogo y fue continuada el día veintiséis de noviembre del año dos mil veinticuatro, misma que de igual forma se suspendió y fue continuada el día diecinueve de agosto del año dos mil veinticinco, en la que una vez concluida la etapa de desahogo de pruebas se pasó al periodo de alegatos donde se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes: -

CONSIDERANDOS:

I.- Del sumario se advierte que se ejercita en el principal la **acción PLENARIA DE POSESION** y que el demandado [REDACTED], reconviene la **USUCAPIÓN**, por lo que en atención a ello, por cuestión de orden y método, y estudio preferente, se procederá en primer término al estudio de la acción la acción reconvenzional de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** opuesta por el demandado [REDACTED], puesto que de ser ésta procedente haría innecesario el estudio de las pretensiones del actor en el principal en la acción Plenaria de Posesión, consistente básicamente en la declaración del mejor derecho para poseer y restitución del inmueble en litigio, **porque el objeto de la acción reconvenzional** (usucapión) es obtener sentencia en la cual se declare propietario a la actora en reconvencción en cuya hipótesis desaparece el derecho de la propiedad del accionante en el principal y demandado en reconvencción, siendo la usucapión como preferente a la plenaria de posesión; sirve de apoyo a lo anterior el artículo 82 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad y el siguiente precedente judicial, el cual se aplica por analogía, equiparación e identidad jurídica, que a la letra establece:

Novena Época.

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: IV, Septiembre de 1996.

Tesis: II.1o.C.T.58 C.

Página: 763.

USUCAPION, ACCION RECONVENZIONAL. ES PREFERENTE SU ESTUDIO CUANDO LA ACCION PRINCIPAL ES LA REIVINDICACION. Es correcto que cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión, se estudie primeramente esta última, puesto que de ser procedente haría innecesario estudiar las pretensiones del actor, consistentes en la reivindicación del inmueble en litigio. Lo anterior es así, pues cuando se ejercita acción reivindicatoria y el demandado contrademanda su usucapión debe estudiarse en primer término la acción reconvenzional, porque el objeto de ésta es obtener sentencia en la cual se declara propietario al actor, en la reconvencción en cuya hipótesis, desaparece el derecho de la propiedad del reivindicante, luego, no sería lógico el análisis de la reivindicatoria, antes de la usucapión, si el elemento propiedad de la primera es menester sujetarlo a estudio, en la prescripción positiva.

II.- 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...*".

III.- 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, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye: -

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS. *Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de*

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se impone examinar por lo que se refiere a las acciones intentadas: -

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 y 154 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1,2 y 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedo demostrada su *legitimación activa y la pasiva de en el juicio principal, así como la legitimación activa y pasiva en la acción reconvencional*; por lo que respecta al objeto de dichas acciones, 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 jurídico procesal en la acción principal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional,

en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación de demanda por [REDACTED], y que la vía procesal seleccionada por el enjuiciante fue la idónea, ya que en el juicio de mérito resulta procedente la vía ordinaria civil, y por lo que se refiere a la *relación jurídico procesal en la acción en vía de Reconvención* quedo debidamente integrada a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación de demanda de la enjuiciada [REDACTED], y que la vía procesal seleccionada por la enjuiciante fue la idónea, quedando así satisfechos los presupuestos procesales que nos ocupan en la acción reconvencional.-

IV.- 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 justifico los elementos constitutivos de las acciones deducidas. Resulta aplicable el precedente judicial 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: [REDACTED] Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

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

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

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

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

V.- ESTUDIO DE LA ACCION REAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA

DE BUENA FE.- Son aplicables al caso en estudio, los artículos 797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144 del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: “**Artículo 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”...“**Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”...“**Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción

negativa."..." **Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública."..." **Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel."..." **Artículo 1143.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad."..." **Artículo 1144.-** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor." . -

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

invocan cómo aplicable las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente: -

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

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

3a./J. 18/94

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

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

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

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

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapición es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería

insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la 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 [REDACTED] 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.

VI.- Previo a entrar al fondo del negocio, tenemos que la parte actora en la acción reconvencional pretende prescribir el inmueble identificado como **LOTE 1-B DE LA MANZANA 49, UBICADO SOBRE LA CALLE PRIVADA DE SAN LUCAS, DE LA COLONIA SAN ANGEL, DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 461.30 METROS CUADRADOS**, mismo inmueble que ampara el certificado de inscripción que obra en el sumario, inscrito a nombre de la parte actora en el juicio principal.

Por otro lado, tenemos que la parte actora en reconvención manifiesta en su hecho 1 de su escrito de demanda reconvencional lo siguiente:

"1. Bajo protesta de decir verdad, manifiesto a su Señoría, que poseo en carácter de dueño desde mediados de mayo de mil novecientos noventa (1990), los lotes 1 de la manzana 49, 1 y 2 de la manzana 48, todos ubicados en la Calle Privada San Lucas de la Colonia San Ángel de esta ciudad de Tijuana, Baja California; bienes que adquirí mediante un contrato de compraventa celebrado con [REDACTED], quien es empleada de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA GONZORANT S.A., y madre de la hoy demandada en reconvención, por lo que me encuentro en posesión material del mismo en carácter de dueño, en forma pública, continua, pacífica y de buena fe, toda vez que HE VENIDO EJERCITANDO ACTOS DE DOMINIO SOBRE ESTOS INMUEBLES

DESDE HACE MAS DE 32 AÑOS, pues año con año he realizado construcciones y mejoras en las mismas, así como todos los trabajos que se requieren para el mantenimiento y limpieza de estos. Es importante mencionar que la empresa antes citada fue omisa de entregar CONTRATOS DE COMPRAVENTA, al suscrito ni a los demás vecinos que compramos terrenos en el año de 1990 y años posteriores, todo lo anterior les consta a las personas que ofrecí como testigos en el capítulo respectivo pues ellos son vecinos de esta colonia y propietarios de predios adquiridos a la misma persona que le vendió al suscrito."

VII.- Sin embargo, una vez analizadas las constancias que integran el sumario, se advierte que la parte actora en el juicio reconvencional **no justifico** el primer elemento de la acción relativo a que, quien la ejercite *-la acción de prescripción adquisitiva-* acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que la funda; esto es así toda vez que en su escrito de demanda el actor en relación a su posesión indica, **que a mediados de mayo de mil novecientos noventa (1990), adquirió mediante contrato de compraventa celebrado con [REDACTED], empleada de [REDACTED]**, el inmueble materia de este juicio, siendo que dicha empresa fue omisa en entregar dichos contratos de compraventa, sin embargo, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor proporcione todos aquellos datos que revelen la existencia del acto que origino su posesión, tales como fecha y lugar exactos en que ocurrió, quienes intervinieron, y además debe demostrar todo esto, a fin de que el Suscrito Juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, siendo que de los hechos expuestos en su escrito de demanda reconvencional se desprende que la parte actora en reconvención se limita a exponer que celebro un contrato de compraventa, " a mediados de mayo", sin mencionar fecha ni lugar exactos donde tuvo lugar dicho acto jurídico, asimismo, manifiesta que dicho acto jurídico se celebró en presencia de dos testigos, sin revelar el nombre de los mismos o quienes más estuvieron presentes en dicha celebración. Asimismo la entonces

Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación dentro de la contradicción de tesis 39/92, determinó que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o propietario, y **que este requisito exige no solo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, sino que también exige que se acredite el origen de la posesión** que puede constituir un hecho lícito o no; **por lo que no basta con revelar la causa generadora de la posesión sino que debe acreditarse**. Al respecto se citan como aplicables las citadas contradicción de tesis y jurisprudencia:

Octava Epoca.

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: 78, Junio de 1994.

Tesis: 3a./J. 18/94.

Página: 30.

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.

Novena Epoca.

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: I, Junio de 1995.

Tesis: VI.2o. J/6.

Página: 374.

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.

Por ende, se insiste que el actor reconvenicional es omiso exhibir documental alguna a fin de acreditar la causa generadora de su posesión, pues se advierte que adjunto a su escrito de demanda reconvenicional adjunta cuatro recibos del impuesto predial, convenio de liquidación de obra y cinco recibos expedidos por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, tres fotografías, Carta Invitación expedida por Tesorería Municipal, dos recibos expedidos por el [REDACTED].

Asimismo, exhibe Información del Archivo Informático del Sistema Comercial de la Comisión Federal de Electricidad, Suministrador de Servicios Básicos, sin embargo, como bien lo apunta el demandado en reconvenición el mismo refiere al lote domicilio ubicado en San Lucas M49 L6 San Ángel de esta ciudad, inmueble que resulta ser diverso al que es materia del presente juicio.

También exhibe, tres documentales signadas por Carlos Peñaloza Perales, Apoderado Legal de [REDACTED], sin embargo, de las mismas no se desprende que hubieran sido expedidas en relación al inmueble en litis, pues las de

numero de control 0980 y 0925, refieren a los lotes 1 y 2 de la manzana 48, y el diverso refiere al lote 1-A de la manzana 49, por ende, tampoco ostenta algún valor probatorio a fin de acreditar la causa generadora de posesión que invoca el accionante en reconvencción.

Por último y siguiendo la misma suerte, obra en autos el Acuerdo Reparatorio deducido del expediente 0204-2017-15079/RAC/SEJAP, del cual, únicamente se desprende que las partes contendientes en el presente juicio comparecieron ante el Sistema Estatal de Justicia Alternativa Penal, y se comprometieron a no hacer ni realizar conductas que perjudicaran o dañaran al otro, sus familiares o posesiones, o agredirse física o verbalmente, pero con la misma no se acredita de forma alguna las pretensiones de la parte actora en reconvencción.

Documentales que resultan insuficientes para acreditar los elementos de la usucapión, tal como se advierte de la Jurisprudencia que a continuación se inserta:

Registro digital: 392704

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materia(s): Civil

Tesis: 577

Fuente: Apéndice de 1995.

Tomo IV, Parte TCC, página 419

Tipo: Jurisprudencia

POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.

Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvenzional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el Código en cita para que pueda prescribir.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Epoca:

Amparo directo 5185/89. Susano Cárdenas Morales. 23 de agosto de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 2380/90. Noé Sandoval Cruces. 23 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 5578/92. Mario Rojas Trejo y otra. 11 de febrero de 1993. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 1108/92. Karina Marín Acosta. 3 de junio de 1993. Unanimidad de votos.

Amparo directo 2375/93. Sara Espinosa Aguilera. 17 de junio de 1993. Unanimidad de votos.

NOTA:

Tesis I.5o.C.J/33, Gaceta número 68, pág. 43; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII-Agosto, pág. 251.

Así mismo, el actor reconvenicional dentro del periodo probatorio ofrecieron: La CONFESIONAL a cargo de la parte actora en el juicio principal y demandada en reconvenición [REDACTED], la cual se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha doce de marzo del año dos mil veinticuatro, sin embargo, no se formuló a la demandada en reconvenición posición alguna que le favorezca al actor reconvenicional a fin de acreditar la causa generadora de su posesión; siguiendo la misma suerte, la prueba de **DECLARACION DE PARTE**, ofrecida a cargo de [REDACTED], demandada reconvenicional, de la que se advierte que tampoco se le formuló pregunta alguna que cause convicción en el suscrito a fin de tener por acreditada la causa generadora de la posesión del accionante en reconvenición.

Así también, se advierte que el actor reconvenicional oferta de su parte las pruebas de **informe de autoridad a cargo del Juzgado Tercero Civil de este Partido Judicial**, quien al dar contestación al oficio girado por esta Autoridad, remitió copia certificada de la totalidad de las constancias que integran el expediente número 1307/2017 de su índice, el cual se advierte fue promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], ejercitando en la vía sumaria civil la acción de interdicto de recuperar la posesión, observándose que dicho juicio concluyó mediante sentencia definitiva en la que la parte actora no acreditó los hechos constitutivos de su acción y el demandado sí acreditó su defensa y por ende se le absolvió de las prestaciones reclamadas en juicio,

documental que con independencia del valor probatorio que tengan, no se le concede eficacia probatorio para el fin que pretende el accionante en reconvención, es decir, para acreditar la causa generadora de su posesión.

Ofrece también, la **prueba de informe de autoridad a cargo de la Dirección de Catastro Municipal**, y una vez que dicha autoridad catastral dio contestación al oficio girado por este Juzgado se advierte que únicamente remite los antecedentes catastrales del inmueble materia de la litis, sin embargo, con independencia del valor probatorio que tenga, no se le concede eficacia probatorio para el fin que pretende el accionante en reconvención, es decir, para acreditar la causa generadora de su posesión.

Igual suerte corre la prueba **TESTIMONIAL**, ofrecida por la parte actora en reconvención a cargo de [REDACTED], la cual tuvo verificativo en la audiencia de Ley celebrada en fecha doce de marzo del año dos mil veinticuatro, y respecto a su valoración tenemos que, al cuestionarlas en relación con el primer elemento de la acción, o sea, la causa que expone el accionante como generadora de su posesión, la primer testigo de nombre [REDACTED], declaró lo siguiente:

A LA PRIMERA.- SI CONOCE AL SR. [REDACTED] Y EN SU CASO POR QUÉ MOTIVO.- Calificada de legal, contesto: Que si lo conozco, yo soy vecina, mi propiedad colinda con el lote número 1 y 2, de la manzana 48 de la misma privada San Lucas.- **A LA SEGUNDA.-** DESDE CUÁNDO CONOCE AL SR. [REDACTED].- Calificada de legal, contesto: Que lo conozco desde hace más de 25 años.- **A LA TERCERA.-** SI CONOCE LOS LOTES DE TERRENO IDENTIFICADOS COMO 1 DE LA MANZANA 49 Y 1 Y 2 DE LA MANZANA 48, UBICADOS EN LA CALLE PRIVADA SAN LUCAS DE LA COLONIA SAN ANGEL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.- Calificada de legal, contesto: Que si, si los conozco.- **A LA CUARTA.-** SI PUEDE MENCIONAR POR QUÉ MOTIVO CONOCE LOS LOTES DE TERRENO QUE SE MENCIONAN EN LA PREGUNTA ANTERIOR.- Calificada de legal, contesto: Que si porque soy vecina, mi propiedad está pegada junto a esos terrenos.- **A LA QUINTA.-** SI PUEDE SEÑALAR QUÉ PERSONA SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DE LOS LOTES DE TERRENO YA MENCIONADOS CON ANTERIORIDAD.- Calificada de legal, contesto: Que si, el señor [REDACTED] FLORES.- **A LA SEXTA.-** SI SABE Y LE CONSTA SI EL SR. [REDACTED] SE ENCUENTRA EN POSESIÓN EN FORMA PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA, DE BUENA FÉ Y CON EL

CARÁCTER DE PROPIETARIO, DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTES 1 DE LA MANZANA 49 Y 1 Y 2 DE LA MANZANA 48, UBICADOS EN LA CALLE PRIVADA SAN LUCAS DE LA COLONIA SAN ANGEL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.- Calificada de legal, contesto: Que si, me consta ya lo conozco desde hace mucho tiempo es el vecino más amable servicial.- **A LA SEPTIMA.-** SI SABE Y LE CONSTA, DESDE CUÁNDO EL SR. [REDACTED], SE ENCUENTRA EN POSESIÓN EN FORMA PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA, DE BUENA FÉ Y CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIO, DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTES 1 DE LA MANZANA 49 Y 1 Y 2 DE LA MANZANA 48, UBICADOS EN LA CALLE PRIVADA SAN LUCAS DE LA COLONIA SAN ANGEL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. .- Calificada de legal, contesto: Que si fue en el noventa y lo sé porque mi mama también adquirió un lote en esa misma fecha, y los adquirieron de la misma persona CRISTINA ALLENDE, ella es la encargada de vender los terreno y se los compramos a ella.- **A LA OCTAVA.-** SI SABE Y LE CONSTA, DE QUE MANERA EL SR. [REDACTED], ADQUIRIÓ LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTES 1 DE LA MANZANA 49 Y 1 Y 2 DE LA MANZANA 48, UBICADOS EN LA CALLE PRIVADA SAN LUCAS DE LA COLONIA SAN ANGEL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.- Calificada de legal, contesto: Que si desde la misma manera que mi mama, de la señora CRISTINA, ella era la encargada de vender los terrenos en la privada.- **A LA NOVENA.-** SI SABE Y LE CONSTA, SI LOS LOTES DE TERRENO A LOS QUE SE HA HECHO MENCION CON ANTERIORIDAD, SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE CERCADOS O DELIMITADOS.- Calificada de legal, contesto: Que si están debidamente cercados y delimitados.- **A LA DECIMA.-** SI SABE Y LE CONSTA, DE QUE MANERA SE ENCUENTRA CERCADOS O DELIMITADOS LOS LOTES DE TERRENO CON ANTERIORIDAD.- Calificada de legal, contesto: Que si están cercado como si fuera uno solo, son tres pero no están divididos con tipo lamina o puerta de garaje, .- **A LA DECIMA PRIMERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.- Calificada de legal, contesto: Que lo sé y me consta porque tengo viviendo ahí más de veinticinco años aproximadamente desde el noventa y seis, fui a vivir con mi mamá.-

Por lo que se refiere a la segunda de las testigos, la de nombre [REDACTED], tenemos que al tenor del mismo interrogatorio formulado, contestó como sigue:

A LA PRIMERA.- SI CONOCE AL SR. [REDACTED] Y EN SU CASO POR QUÉ MOTIVO.- Calificada de legal, contesto: Que si lo conozco porque vive en la misma privada donde yo vivo.- **A LA SEGUNDA** DESDE CUÁNDO CONOCE AL SR. [REDACTED].- Calificada de legal, contesto: Que si, lo conozco desde el noventa y ocho.- **A LA TERCERA.-** SI CONOCE LOS LOTES DE TERRENO IDENTIFICADOS COMO 1 DE LA MANZANA 49 Y 1 Y 2 DE LA MANZANA 48, UBICADOS EN LA CALLE PRIVADA SAN LUCAS DE LA COLONIA SAN ANGEL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.- Calificada de legal, contesto: Que si los conozco.- **A LA CUARTA.-** SI PUEDE MENCIONAR POR QUÉ MOTIVO CONOCE LOS LOTES DE TERRENO QUE SE MENCIONAN EN LA PREGUNTA ANTERIOR.- Calificada de legal, contexto: Que si, porque están en la misma manzana 49, donde yo vivo.- **A LA QUINTA.-** SI PUEDE SEÑALAR QUÉ PERSONA SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DE LOS LOTES DE TERRENO YA MENCIONADOS CON

ANTERIORIDAD.- Calificada de legal, contesto: Que si el señor CESAR es el dueño de esos terrenos.- **A LA SEXTA.-** SI SABE Y LE CONSTA SI EL SR. [REDACTED], SE ENCUENTRA EN POSESIÓN EN FORMA PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA, DE BUENA FÉ Y CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIO, DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTES 1 DE LA MANZANA 49 Y 1 Y 2 DE LA MANZANA 48, UBICADOS EN LA CALLE PRIVADA SAN LUCAS DE LA COLONIA SAN ANGEL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.- Calificada de legal, contesto: Que si, él es el único dueño.- **A LA SEPTIMA.-** SI SABE Y LE CONSTA, DESDE CUÁNDO EL SR. [REDACTED], SE ENCUENTRA EN POSESIÓN EN FORMA PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA, DE BUENA FÉ Y CON EL CARÁCTER DE PROPIETARIO, DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTES 1 DE LA MANZANA 49 Y 1 Y 2 DE LA MANZANA 48, UBICADOS EN LA CALLE PRIVADA SAN LUCAS DE LA COLONIA SAN ANGEL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.- Calificada de legal, contesto: Que si desde hace más de veinticinco años.- **A LA OCTAVA.-** SI SABE Y LE CONSTA, DE QUE MANERA EL SR. [REDACTED], ADQUIRIÓ LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO LOTES 1 DE LA MANZANA 49 Y 1 Y 2 DE LA MANZANA 48, UBICADOS EN LA CALLE PRIVADA SAN LUCAS DE LA COLONIA SAN ANGEL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.- Calificada de legal, contexto: Que si desde el noventa, se los compro a la misma señora, señora CRISTINA, donde compre el mío también.- **A LA NOVENA.-** SI SABE Y LE CONSTA, SI LOS LOTES DE TERRENO A LOS QUE SE HA HECHO MENCION CON ANTERIORIDAD, SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE CERCADOS O DELIMITADOS.- Calificada de legal, contexto: Que si se encuentran cercados, están cercados con alambre y barrotes de cuatro por cuatro.- **A LA DECIMA.-** QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.- Calificada de legal, contexto: Que lo sé y me consta porque somos vecino y está a unos 40 metros de mi propiedad está la de él.-

De lo expuesto, se advierte que las testigos citadas fueron imprecisas en manifestar la causa generadora que invoca la parte actora, toda vez que fueron omisas en exponer las circunstancias de tiempo, modo, lugar y ocasión en que sucedieron los hechos fundatorios de la acción, puesto que las mismas **omitieron manifestar la fecha y forma de la causa generadora que cita el accionante, o si al menos estuvieron presentes al momento en que tuvo lugar el supuesto contrato de compraventa que invoca el actor en reconvenición como causa generadora de su posesión.** Además, las testigos ofertadas por el actor en reconvenición fueron IMPRECISAS en sus declaraciones, y no se les interrogó respecto a la causa generadora de la posesión que invoca el actor reconvenicional, por lo tanto, se reitera que **no exponen la causa generadora**

que menciona el actor de su posesión y menos que fueran testigos presenciales, ya que no manifestaron estar presentes en el momento exacto en que el accionante dice haber celebrado el contrato de compraventa que invoca como base de su acción, de donde se deduce que no son presenciales, en tal razón se insiste en que ambas testigos nunca afirman que les consta o que presenciaron el hecho generador de la posesión, por lo que, puede inferirse que son TESTIGOS DE OÍDAS; y en consecuencia, dadas sus imprecisiones, al haber contestado de manera vaga, cortante, y al no exponer circunstancias de modo, tiempo, lugar y ocasión, es que se concluye que sus atestados son ineficaces para acreditar el primer elemento de la acción en estudio, ello en los términos el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; pues se insiste que los testimonios que se valoran son INEFICACES para acreditar la causa generadora que invoca el accionante, razones todas por las que se concluye que lo declarado por las testigos de la parte actora no producen el ánimo de convicción buscado por el oferente; pues es de explorado derecho que la valoración de la prueba testimonial implica la consideración de dos elementos: por una parte, la credibilidad subjetiva del testigo y, por otra, la credibilidad objetiva del testimonio y para acreditar este segundo elemento, se debe tomar en cuenta la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, y el contenido y la forma de la declaración, por lo que resulta de gran importancia que la prueba testimonial cumpla con la característica de precisión, específicamente en relación con las circunstancias de modo, tiempo y lugar de los hechos declarados, ya que esa es la única forma de que la declaración resulte verosímil, es decir, que cuente con la capacidad de representar una cierta realidad, y de ese modo contribuya a descubrir la verdad material, en relación con los hechos controvertidos; es por ello que el suscrito juzgador con la

facultad que me concede el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no le concede valor y eficacia probatoria alguna a la prueba testimonial a cargo de [REDACTED], por las razones expuestas en líneas precedentes.- Al respecto se citan como aplicables por identidad, equiparación y analogía jurídica las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente, para sostener lo antes expuesto.

Época: Novena Época

Registro: 165929

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXX, Noviembre de 2009

Materia(s): Común

Tesis: 1a. CLXXXIX/2009

Página: 414

PRUEBA TESTIMONIAL. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ Y POSTERIOR VALORACIÓN.

La prueba testimonial, en un primer plano de análisis, sólo es válida si cumple con ciertos requisitos (taxativamente delimitados en las normas procesales respectivas), de manera que si uno de ellos no se satisface, lo declarado por el testigo no puede tener valor probatorio en tanto que en un segundo nivel de estudio, superadas tales exigencias normativas, el juez tiene la facultad de ponderar, a su arbitrio, el alcance de lo relatado por el testigo, conforme al caso concreto. De lo anterior se advierte que la calificación no es respecto a la persona que lo emite, sino en cuanto al relato de hechos que proporciona, por lo que el alcance probatorio de su dicho puede dividirse, ya que una persona puede haber advertido por medio de sus sentidos un hecho particular y, a la vez, haber conocido otro hecho, vinculado con el primero, por medio de otra persona. Así, lo que un testigo ha conocido directamente tiene valor probatorio de indicio y debe ponderarse por la autoridad investigadora o judicial conforme al caso concreto, según su vinculación con otras fuentes de convicción; mientras que lo que no haya conocido directamente, sino a través del relato de terceros, no debe tener valor probatorio alguno. Por tanto, las referidas condiciones normativas están establecidas como garantía mínima para que un testimonio pueda adquirir el carácter indiciario sujeto a la calificación del juzgador.

Amparo directo 9/2008. 12 de agosto de 2009. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Miguel Enrique Sánchez Frías.

TESTIMONIAL. OMISIÓN DE FORMULAR PREGUNTAS RELACIONADAS CON LAS CIRCUNSTANCIAS DE MODO, TIEMPO Y LUGAR, SUS CONSECUENCIAS EN LA VALORACIÓN DE LA. *El oferente de la prueba testimonial debe interrogar a su testigo de tal manera que las preguntas formuladas se relacionen con las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que hayan ocurrido los hechos correspondientes, pues si el testigo omite hacer referencia a alguna de estas circunstancias por no habersele formulado la pregunta*

relativa, esta omisión es imputable al oferente, lo que determina la pérdida del valor probatorio de este elemento de convicción.

Novena Época

Instancia: NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: II, Diciembre de 1995

Tesis: I.9o.T. J/12

Página: 475

PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS, DEBEN PRECISAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO. MODO Y LUGAR DEL HECHO QUE REFIEREN.

Para que pueda dársele valor probatorio pleno a los testigos en un juicio de carácter laboral es menester que aquéllos sean contestes en sus declaraciones, precisando las circunstancias de modo, tiempo y lugar sobre los hechos que refieren.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 338/91. Javier López Chávez. 20 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narvárez Barker. Secretario: Isaac Gerardo Mora Montero.

Amparo directo 36/90. Alberto Baltazar de Santiago. 26 de abril de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Cuauhtémoc González Álvarez. (Octava Época, Tomo VII-Enero, página 390).

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época

Tomo IX, Mayo de 1992. Pág. 500. **Tesis Aislada.**

TESTIGO DE OÍDAS.

Por testigo de oídas debe entenderse a aquel que no conoce por sí mismo los hechos sobre los que depone, sino que es informado de ellos por una tercera persona, en cambio testigo presencial es aquel que declara respecto de hechos que percibió, habiendo sido su fuente de información directa y personal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Tesis: VI.2o. J/69

Amparo en revisión 293/90. Angel Eusebio Camacho o Angel Eusebio Osorio. 29 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 530/91. José Salvador Asomoza Palacios. 22 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 122/92. Filiberto Encarnación Gutiérrez. 7 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 456/94. Gonzalo Jiménez Pérez. 15 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: José Luis González Marañón.

Amparo en revisión 412/96. Efraín Pérez Cuapio. 4 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: ████████ Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, Octubre de 1996, Página: 478

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

TESTIGOS DE OÍDAS. VALOR DE LOS.

Carece de valor el dicho de los testigos de oídas, a quienes no les constan personalmente los hechos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 537/88. Hugo Hermoso Mendizabal. 31 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretario: ██████████ Zúñiga Luna.

Amparo directo 1365/89. Hermilo Guzmán Velázquez. 14 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretario: Pedro Pablo Hernández Lobato.

Amparo directo 1971/89. Pedro Rodríguez Reyes. 21 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretaria: Nilvia Josefina Flota Ocampo.

Amparo directo 1875/89. María Elena Rodríguez Trujillo. 24 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretario: Pedro Pablo Hernández Lobato.

Amparo en revisión 189/89. Honorio López Carmona. 28 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretario: Pedro Pablo Hernández Lobato.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo VIII, Octubre de 1991. Página: 119.

Tesis de Jurisprudencia.

TESTIGO PRESENCIAL.

Se incide en el error de considerar como testigo presencial, al testigo visual, porque el legislador otorga dicha calidad, a toda persona que capta algún acontecimiento delictivo por sus ojos o por sus oídos; e incluso por cualesquiera de los otros sentidos, aun cuando no con la misma categoría; y además, también conducen al descubrimiento de la verdad histórica, objetivo fundamental del proceso punitivo, las narraciones de personas que se han enterado de acontecimientos anteriores o posteriores al evento, por su intrínseca relación causal, las que debidamente articuladas, pueden llegar a integrar con otros elementos, prueba presuntiva o circunstancial de tanta eficacia como la liga de dos testimonios de presenciales.

1a.

Amparo directo 2178/55. Por acuerdo de la Primera Sala, de fecha 8 de junio de 1953, no se menciona el nombre del promovente. 3 de abril de 1957. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Agustín Mercado Alarcón.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo CXXXII. Pág. 103. **Tesis Aislada.**

Por último, se advierte que el accionante en reconvención oferta de su parte las **pruebas de inspección judicial, informe de autoridad a cargo del Registro Público de la Propiedad y Comercio y prueba pericial**, sin embargo, tal como se advierte de la diligencia de fecha veintiséis de noviembre del año dos mil veinticuatro, el accionante en reconvención, por conducto de su abogado

procurador, se desiste de su ofrecimiento.

Bajo el contexto anterior, se insiste que la parte actora en reconvencción fue omisa en acreditar el primer elemento constitutivo de su acción reconveccional y en virtud de ello, al no haber probado en juicio la parte actora en reconvección el primer elemento de la acción de prescripción, esto es, la causa generadora de su posesión, cuyo análisis se contiene en el considerando anterior, resulta **innecesario** el estudio de los diversos elementos, pues aun acreditados, la acción intentada sería igualmente improcedente; de igual forma resulta innecesario el estudio de las pruebas y excepciones que se desprenden del escrito de contestación reconveccional y de las pruebas ofrecidas por la parte demandada, por lo que se obtiene la conclusión de que se debe dictar sentencia adversa a sus intereses, por lo que en los puntos resolutivos de este fallo se debe decretar la improcedencia de la acción intentada.-

Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XV-II, Febrero de 1995

Tesis: VI.1o.86 C

Página: 335

EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCION.

No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.

VIII.- COSTAS.- Toda vez que la parte actora adujo una acción declarativa, no es dable condenar en costas, aunado a que no se aprecia que haya existido mala fe o temeridad de la activa procesal, por ende se reitera la no condenación en costas en

autos.-

IX.- En esa tesitura, se procede al análisis de la **ACCION PLENARIA DE POSESION** ejercitada por la parte actora [REDACTED], en la acción principal en contra de [REDACTED], como a continuación se realiza:-

Consiguientemente, es menester emprender, por razones de lógica jurídica, cabe precisar que constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión, los artículos 781, 794, 797, del Código Civil para el Estado de Baja California, los cuales en lo que interesan estatuyen respectivamente: Artículo 781.- **“Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 784.posee un derecho el que goza de el.”** Artículo 794.- **“Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer; Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua...”** 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 que le impiden poseer con derecho, entiéndase por título la causa generadora de la posesión...”**.- El artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, estatuye: **“Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que, aun cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y accesiones, en los términos del artículo 4, el poseedor de mala fe, o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas, o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño.”**

De lo expuesto en el presente considerando, se infiere que los

elementos de **la Acción Plenaria de Posesión** que reclama la activa procesal, y que se ejercita en juicio son los siguientes: **A).- Que tiene justo título para poseer.** **B).- Que es de buena fe.** y **C).- Que el demandado posee el bien a que se refiere el título y** **D).- que es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega el demandado.** Sin que sea requisito demostrar por parte del actor, el haber disfrutado de la posesión material del bien. Sirven de apoyo para lo antes expuestos en los siguientes precedentes judiciales emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra rezan respectivamente. -

Época: Sexta Época
Registro: 392136
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Apéndice de 1995
Tomo IV, Parte SCJN
Materia(s): Civil
Tesis: 9
Página: 7

ACCION PLENARIA DE POSESION.

La acción plenaria de posesión o publiciana, compete al adquirente de buena fe que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título aunque no lo acredite como propietario; se da contra quien posee con menor derecho y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y accesiones. Consecuentemente el actor deberá probar los siguientes elementos: 1. Que tiene justo título para poseer; 2. Que es de buena fe. 3. Que el demandado posee el bien a que se refiere el título. 4. Que es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega el demandado. Para este efecto, el juzgador debe examinar cuál de los títulos exhibidos por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil.

Sexta Epoca: Amparo directo 1155/57. Ferrocarril Occidental de México, S. A. 9 de octubre de 1957. Cinco votos. Amparo directo 67/59. José Amaro Urroz y coag. 7 de marzo de 1960. Cinco votos. Amparo directo 2775/58. Norberto Guerra Anaya. 9 de febrero de 1961. Unanimidad de cuatro votos. Amparo directo 7205/58. Lucio Guerra García. 28 de junio de 1963. Unanimidad de cuatro votos. Amparo directo 5025/61. Cruz Salazar Sánchez. 25 de julio de 1963. Unanimidad de cuatro votos.

Época: Novena Época
Registro: 196640
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo VII, Marzo de 1998
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 13/98
Página: 99

ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER

DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN.

Para que se declare fundada la acción publiciana deben acreditarse los siguientes elementos: **a) tener justo título para poseer; b) que ese título se haya adquirido de buena fe; c) que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y d) que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado.** Por lo que el juzgador debe examinar únicamente la existencia de tales requisitos, sin que deba exigir la comprobación de que el actor tuvo la posesión material del bien, ya que, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso, lo dejaría en estado de indefensión, a pesar de contar con los elementos anteriores, al ser improcedentes la reivindicación, por no tener el dominio de la cosa, y los interdictos posesorios que proceden, dentro de un año, cuando se ha sido despojado de la posesión material del bien, o existe perturbación en la posesión; de tal manera que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material.

Contradicción de tesis 50/95. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. 11 de febrero de 1998. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Manuel Rojas Fonseca. Tesis de jurisprudencia 13/98. Aprobada por la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión de cuatro de marzo de mil novecientos noventa y ocho, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Juventino V. Castro y Castro, en virtud de la comisión que se le confirió el día dieciocho de febrero del presente año por el Tribunal Pleno.

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

En efecto, es pertinente proceder, al estudio del primer elemento de la acción ejercitada, **relativo a que la parte actora tenga justo título para poseer;** Así pues, partiendo de que la expresión **justo título** puede tener dos acepciones: ya sea como el documento que acredite la propiedad; y la otra como la causa o el motivo legítimo o de buena fe que da derecho a una persona a poseer o tener alguna cosa en su poder; De tal manera que en los juicios sobre posesión (como en la especie acontece) por justo título debe entenderse **el documento que es o fundamentamente se cree**

bastante para transferir el dominio con que se justifique la causa legítima de la tenencia o posesión de la cosa, que encuentre su origen en un acto lícito y de buena fe; Resultando aplicable al caso, el siguiente precedente judicial que a la letra reza:-

Época: Sexta Época

Registro: 271533

Instancia: Tercera Sala

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volumen XXXIII, Cuarta Parte

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 162

POSESION, JUSTO TITULO EN LA ACCION PLENARIA DE.

En la acción plenaria de posesión no es necesario que el actor justifique el derecho de propiedad de sus causantes, **sino únicamente que haya adquirido con justo título y lo acompañe a su demanda.**

Amparo directo 67/59. José Amaro Urroz y coagraviada. 7 de marzo de 1960. Cinco votos. Ponente: Gabriel García Rojas. Nota: En el Apéndice 1917-1985, página 502, la tesis aparece bajo el rubro "POSESION, JUSTO TITULO EN LA ACCION PLENARIA DE."

Pues bien, una vez precisado el concepto jurídico de "Justo Título," es dable postular que la parte activa, acredita tener un justo título para poseer el bien inmueble debatido ya que en su escrito inicial de demanda señala en el hecho marcado como 1, lo siguiente: -

1.- La suscrita actora adquirió de buena fe, el lote de terreno 01-B de la Manzana 49 de la Colonia San Angel de esta ciudad, con superficie de 461.30 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 9.20 + 821 Mts. Con Privada San Lucas; Al Sur 22.39 Mts con talud No. 1; Al Este 22.94 Mts con lote 01-A; Al Oeste: 25.19 Mts con lote 02, el cual adquirí mediante contrato de compraventa, con [REDACTED], y el Organismo [REDACTED] ([REDACTED]) el 29 de septiembre de 2016, como se acredita con el título de propiedad que se acompaña a este escrito.

Resultando ser el caso, que el accionante justifico su aseveración fáctica precedente y con ella el primer elemento de la acción publiciana en exégesis, mediante la exhibición del siguiente documento fundatorio de su acción, consistente en el original del título de propiedad expedido por el [REDACTED]

[REDACTED], del que se desprende la celebración del contrato de compraventa celebrado entre [REDACTED], como vendedor y [REDACTED], como la compradora, con la comparecencia del [REDACTED], respecto del lote materia de este juicio. Instrumento público que no fue impugnado en cuanto a su alcance probatorio, contenido y firmas que ahí aparecen, por la parte contraria, en consecuencia se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente, de acuerdo al artículo 405 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Consecuentemente, tal contrato de compraventa exhibido en copia certificada en autos, al ser un acto traslativo de dominio en los términos de los artículos 2122 y 2123 del Código Civil del Estado, resulta ser eficaz como justo título de la actora, preceptos jurídicos que a la letra rezan respectivamente. -

“Artículo 2122.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Artículo 2123.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”

Bajo ese contexto, por disposición de la ley, la compraventa celebrada por [REDACTED], como vendedor y [REDACTED], como la compradora, con la comparecencia del [REDACTED], al obligarse la parte vendedora a transferir la propiedad de una cosa y haber pagado por el un precio cierto y en dinero; entonces tal venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando, se insiste, han convenido sobre la cosa y su precio; por ende debe acreditarse el primer elemento de la acción

plenaria de posesión; al respecto debe decirse, que la acción publiciana es una acción que compete al poseedor civil de una cosa contra el que la posee sin título o con otro, pero de menor derecho, para que sea restituida con sus frutos, accesiones y abonos de menoscabos, estando sujeta dicha acción a que quien la ejercite sea poseedor en derecho de la cosa que reclama; que aquel contra quien se dirija, carezca de derecho para retenerla o sea inferior al de su denunciante, y que se acompañe el justo título en que la acción se funde. En este orden de ideas, es importante destacar que por justo título debe entenderse como el que es o el que se cree bastante para transferir el dominio; de ahí que la noción de justo título comprenda dos supuestos: a) Aquel que transmite el dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad y b) Aquel que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión; por tanto, el justo título es el que legalmente basta para transferir el dominio de la cosa, es decir, el que produce la transmisión y adquisición del dominio, y constituye la circunstancia que permite la entrega de la cosa una vez que se declare que se tiene un mejor derecho a poseer. Ahora bien, en el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se establece que la acción plenaria de posesión o publiciana compete al adquirente con justo título y de buena fe, para que se le restituya el bien con sus frutos y accesiones en términos del Código Civil del Estado; por lo que el actor debe acreditar que tenía la posesión o la tenía quien le transmitió el bien, aun cuando no se hubiere consumado la usucapión; de ahí que esta acción se dé contra el poseedor de mala fe, o que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. Sirve de sustento a lo anterior, el siguiente precedente judicial que a la letra dice.

Registro digital: 178700

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.2o.C. J/21

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, página 1239

Tipo: Jurisprudencia

JUSTO TÍTULO EN LA ACCIÓN PLENARIA O PUBLICIANA, QUÉ DEBE ENTENDERSE POR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Para la procedencia de la acción plenaria de posesión o publiciana, como primer elemento se requiere justificar que el actor tenga justo título, el cual se definió en legislaciones civiles anteriores del país de la siguiente manera: "se llama justo título el que es bastante para transferir el dominio" (artículo 1188 del Código Civil del Distrito Federal de 1870) y "se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio" (artículo 1080 del Código Civil del Distrito Federal de 1884). De los preceptos anteriores se desprende que el justo título comprende dos supuestos, a saber: a) Uno concerniente a la transmisión del dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad, y b) El relativo al elemento que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión. Luego, es pertinente advertir que las nociones de justo título mencionadas no pugnan con el concepto que se contiene en la parte final del artículo 781 del Código Civil para el Estado de México abrogado, pero aplicable, conforme al cual: "Se entiende por título la causa generadora de la posesión.", pues resulta evidente que el concepto de justo título en sus dos aspectos da origen a la posesión y, por ello, encuadra dentro de lo previsto por dicho dispositivo. Por consiguiente, si se entiende por justo título la causa generadora de la posesión, es decir, el acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a título de dueño, no hay discusión en cuanto a que el contrato de compraventa que celebre la enjuiciante como adquirente con persona diversa, constituye su justo título, en razón a que, por virtud de la celebración de esa relación contractual, conforme a la ley entra a poseer el inmueble objeto de la controversia.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 818/97. María del Carmen Alvarado Valverde. 21 de enero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 301/98. Rosendo Contreras Rivera. 6 de octubre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 1072/98. ██████████ Carmona Enríquez. 16 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 1429/98. María Elena Cabrera Solís. 24 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: José Valdez Villegas.

Amparo directo 80/2005. Marcos Monroy Cortés. 22 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Javier Cardoso Chávez. Secretario: José Isabel González Nava.

Por lo que, en base a lo anterior, es de concluirse que, el título exhibido por la parte actora, es suficiente y eficaz para demostrar el primer elemento de la acción plenaria de posesión. -

XI.- El segundo elemento de la acción ejercitada consistente en **Que ese título se haya adquirido de buena fe;** Resultando positivamente acreditado en la especie, tal circunstancia se actualizo al exhibir la actora su justo título precedentemente analizado; Así tenemos que el artículo 797 del Código Civil del Estado, señala que: “**...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. **Entiéndase por título la causa generadora de la posesión...**, el artículo 1679 del mismo ordenamiento legal nos indica que: “**...Convenio es el acuerdo de dos o más persona para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones...**”. El diverso numeral 1680 del Código sustantivo dice: “**...Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos...**” También el artículo 2122 del Código Civil del Estado, señala: “**Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.**” En ese orden de ideas tenemos que la documental pública, consistente en Título de Propiedad exhibido por la parte actora y que contiene la compraventa del inmueble materia de la litis, entre [REDACTED], como vendedor y [REDACTED], como la compradora, con la comparecencia del [REDACTED] [REDACTED]), de fecha veintinueve de septiembre del año dos mil dieciséis, el cual constituye un acto lícito y **por disposición de la ley debe presumirse que es adquirente de buena fe,** salvo prueba en contrario, situación que en la especie no aconteció, ya que se reitera al no haber sido impugnado formalmente en cuanto a su alcance probatorio, contenido y firmas que ahí aparecen, por la parte contraria, en consecuencia se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubieren sido reconocidos

expresamente, de acuerdo al artículo 405 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. En razón de lo anterior, el justo título señalado en el considerando que antecede es de buena fe, se encuentra demostrado en juicio en los términos del artículo 797 del Código Civil vigente en la entidad, que a la letra indica: “...**ARTICULO 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer...”; toda vez que según dicho artículo es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, y tomando en consideración la documental pública visible a fojas 17-25, se colige que es el título suficiente que le confiere a la actora el derecho de poseer el inmueble litigioso, en consecuencia la misma es de buena fe.-

XIII.- Asimismo, es de estimarse por reproducido el tercer elemento de la acción publiciana consistente en que **el demandado posee el bien a que se refiere el título;** Lo anterior es así, cuenta habida que el activo procesal en su escrito de demanda, narro en los hechos marcados como 3 y 4 lo siguiente:

“3.- Es el caso, que al ir a mi terreno el 31 de Diciembre de 2016 para darle mantenimiento me encontré con sorpresa que en dicho inmueble, se encontraba ocupado por el que dijo llamarse ██████████ Ramírez Flores y al reclamarle porque estaba ahí, me contesto que él era el dueño del terreno y lo había adquirido de la Sra. Cristina Allende Aguilar de Solorio, en el año de 1990, pero la venta que le hizo esta era respecto de los lotes 1-A de la manzana 49 y 1 y 2 de la manzana 48, los cuales son distintos, al inmueble de mi propiedad que le reclamo porque es el Lote 01-B de la Manzana 49 de la Colonia San Ángel.”

“4.- En las condiciones anteriores, como el demandado se introdujo al inmueble referido de mala fe sin contar con título que lo proteja o ampare de su acto usurpador, me priva del derecho de ejercer una posesión legítima, por lo que deberá restituírmelo en virtud de que tengo mejor derecho a poseerlo, y no obstante, que le he reclamado extrajudicialmente para que me lo entregue, se niega, viéndome en la necesidad de ejercitar en su contra la acción plenaria de posesión, para obtener las prestaciones señaladas en el proemio dado que está ejerciendo una posesión de mala fe y sin derecho alguno.”

Siendo que el pasivo procesal ACEPTO y confeso estar en posesión del inmueble, según se puede advertir de su contestación

a los hechos "2 y 3", como sigue:

"2.- Este hecho es completamente falso, pues soy el suscrito quien exclusivamente ha detentado la posesión del predio desde mediados de mayo del 1990 cuando [REDACTED], madre de la hoy actora me vendió e hizo la entrega material del predio objeto del presente juicio, tal como lo acredite en líneas posteriores y en el capítulo respectivo.

3.- Este hecho es falso, la verdad es que tengo más de treinta y dos años poseyendo el inmueble que reclama el actor en concepto de propietario, de buena fe, de manera pacífica, continua y pública, habiendo operado en mi favor la prescripción positiva sobre el inmueble, convirtiéndome en consecuencia en propietario a la vista de todos los vecinos."

Asimismo, en los hechos de reconvenición de prescripción positiva, la parte demandada en el principal y actora en reconvenición confirma en los hechos identificados como "**1, 2 y 3**" que se encuentra en posesión del inmueble materia de la litis, pues indica lo siguiente:

"1. Bajo protesta de decir verdad, manifiesto a su Señoría, que poseo en carácter de dueño desde mediados de mayo de mil novecientos noventa (1990), los lotes 1 de la manzana 49, 1 y 2 de la manzana 48, todos ubicados en la Calle Privada San Lucas de la Colonia San Ángel de esta ciudad de Tijuana, Baja California; bienes que adquirí mediante un contrato de compraventa celebrado con [REDACTED], quien es empleada de [REDACTED], y madre de la hoy demandada en reconvenición, por lo que me encuentro en posesión material del mismo en carácter de dueño, en forma pública, continua, pacífica y de buena fe, toda vez que HE VENIDO EJERCITANDO ACTOS DE DOMINIO SOBRE ESTOS INMUEBLES DESDE HACE MÁS DE 32 AÑOS, pues año con año he realizado construcciones y mejoras en las mismas, así como todos los trabajos que se requieren para el mantenimiento y limpieza de estos. Es importante mencionar que la empresa antes citada fue omisa de entregar CONTRATOS DE COMPRAVENTA, al suscrito ni a los demás vecinos que compramos terrenos en el año de 1990 y años posteriores, todo lo anterior les consta a las personas que ofrecí como testigos en el capítulo respectivo pues ellos son vecinos de esta colonia y propietarios de predios adquiridos a la misma persona que le vendió al suscrito."

"2. Que el bien inmueble actualmente identificado como Lote 1-B de la manzana 49 ubicado sobre la calle Privada de San Lucas, de la Colonia San Ángel de esta ciudad de Tijuana, Baja California; con una área de 461.30 metros cuadrados, es el inmueble que vengo a prescribir a mi favor y cuyas medidas y colindancias son las siguientes..."

"3. Que desde mediados de mayo de mil novecientos noventa (1990), poseo en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y con el carácter de propietario el bien inmueble descrito en el hecho marcado con el numeral 2, toda vez que en el año indicado la C. [REDACTED], me vendió ad corpus los tres lotes citados en el hecho marcado con el numeral 1, entregándome la posesión material de los mismos, por la cantidad de \$6,000 dólares (seis mil dólares de moneda en curso en los Estados Unidos de América), e identificados como lote 1 de la manzana 49 y lotes 1 y 2 de la manzana 48 de

la calle privada San Lucas, enclavada en la Colonia San Ángel de esta ciudad, predios que se pueden apreciar en la copia simple de un croquis que me entregó en ese entonces la persona referida al inicio del presente párrafo y en el que se aprecia claramente mi nombre sobre los citados inmuebles de puño y letra de dicha persona, documento que adjunto a la presente demanda; por lo que una vez hecho el convenio verbal de compraventa y pagado el enganche de los mismos, se me hizo la entrega material de los citados lotes, los cuales me fueron entregados marcados físicamente delimitados con varillas, sin especificar la cantidad de metros con que contaban dichos inmuebles en superficie, solicitando la C. [REDACTED] que los circulará a la brevedad posible.”

Confesión que al realizarse en los términos de los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, hace prueba plena, justificándose así el elemento en estudio; por lo que de acuerdo al artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la confesión judicial –que es la que nos ocupa- solo produce el efecto en lo que perjudica al que la hace, en este caso, la posesión que ejerce el pasivo procesal sobre el muticitado predio, artículo que en lo que interesa reza: -

“ Artículo 402.- La confesión judicial o extrajudicial sólo produce efecto en lo que perjudica al que la hace, pero no puede dividirse contra el que la hizo, salvo cuando se refiera a hechos diferentes o cuando una parte de la confesión esté aprobada por otros medios, o cuando en algún extremo sea contraria a la naturaleza o a las leyes.”

Sirve de sustento a lo anterior, las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente: -

CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Aun cuando existe el criterio de la honorable Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de que la confesión es indivisible y, por tanto, ha de tomarse tal como se produce, el sistema adoptado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, en el de que la confesión es divisible, pues sólo surte efectos en lo que perjudica al que la hace y no en lo que le favorece, según lo dispone categóricamente el artículo 422 del ordenamiento legal mencionado, de manera que la modificación o circunstancia que se agrega no se tiene por cierta si el confesante no la prueba.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o.C. J/216

Amparo directo 252/89. Carlos Castro de la Sierra. 17 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.

Amparo directo 466/94. Ismael González Méndez. 21 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Víctor Ruiz Contreras.

Amparo directo 313/95. [REDACTED] Marcos Santos. 16 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 191/2000. Guillermo Álvarez Vera y otra, por sí y en representación de sus menores hijas. 6 de julio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez.

Amparo directo 459/2001. Jorge Ramírez Osorio. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XV, Enero de 2002. Pág. 1146.

Tesis de Jurisprudencia.

CONFESION JUDICIAL EXPRESA. SOLO PRODUCE EFECTO EN LO QUE PERJUDICA AL QUE LA HACE.

Si bien para valorar la prueba de confesión es necesario que el juzgador examine todas las respuestas que la constituyen, de ella únicamente se consideran plenamente probados los hechos sobre los que versen las posiciones que judicialmente hayan sido absueltas en sentido afirmativo, como previene en su parte relativa el artículo 1289 del Código de Comercio.

3a.

Amparo directo 7490/81. Filiberto Ruvalcaba Zuleta y coag. 7 de octubre de 1982. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Raúl Lozano Ramírez.

Instancia: Tercera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 163-168 Cuarta Parte. Pág. 36. **Tesis Aislada.**

Confesión entonces que de conformidad con los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, hacen prueba plena, ello a efecto de justificar en autos, que la parte DEMANDADA posee el predio litigioso. -

Asimismo, tenemos que es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, lo es la **PRUEBA TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en el siguiente precedente judicial 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.**

En ese tenor tenemos que con el desahogo de la prueba TESTIMONIAL ofertada por la parte actora en el juicio principal con cargo a [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha doce de marzo del año dos mil veinticuatro, misma que también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que declararon por separado lo siguiente:-

El primero de los mencionados [REDACTED] dejo de manifiesto en relación al interrogatorio lo siguiente:

A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA PARTE ACTORA [REDACTED] Y A LA PARTE DEMANDADA SR. [REDACTED] Y SI ES ASI QUE DIGA DESDE CUANDO.- Calificada de legal, contesto: Que a la señora [REDACTED] la conozco aproximadamente hace como 20 años y la parte demandada hace como 14 años aproximadamente.- **A LA SEGUNDA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO COMO ADQUIRIO LA PARTE ACTORA SRA. [REDACTED] EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO LOTE DE TERRENO 01-B DE LA MANZANA 49 DE LA COLONIA SAN ANGEL CON SUPERFICIE DE 461.30 M2.- Calificada de legal, contesto: Que por medio de un contrato de compraventa que celebros con la inmobiliaria y constructora afront en el año del 2010, en esa época yo era el abogado del arquitecto [REDACTED] y me toco a mi hacer el contrato de la señora [REDACTED] y posteriormente esos contratos se canalizaban con el señor [REDACTED] que era el encargado de la colonia san Ángel de los finiquitos para poder titular en [REDACTED] los predios ya pagados.- **A LA TERCERA.-** QUE EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO QUE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO TRIBUTA CON LA CLAVE CATASTRAL MC-049-101.- Calificada de legal, contesto: Que si porque he visto el recibo del predial.-

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO DONDE SE ENCUENTRA FISICAMENTE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO.- Calificada de legal, contesto: Que en la colonia san Ángel callejón san Lucas .-**A LA QUINTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO SI EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO ES EL QUE SE ENCUENTRA EN EL ACTA DE ENTREGA DE [REDACTED] QUE OBRA A FOJA 4 DE AUTOS (PONGASELE A LA VISTA) .- Calificada de legal.- una vez que se le puso a la vista, contesto: Que si, este es y enseguida esta la casa del otro señor que es albañil.- **A LA SEXTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO EN QUE FECHA SE POSESIONO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO LA PARTE DEMANDADA SR. [REDACTED]. Calificada legal, contesto: Que quiero hacer hincapié, precisamente en esa fecha que fue el 31 de diciembre del 2016, era sábado, entonces la señora [REDACTED] nos invitó a mí y a [REDACTED] uno de sus vecinos que si le ayudábamos a limpiar el lote del terreno y posteriormente haría una carne asada, el señor [REDACTED] llevaba su pick up y bolsas para basura, la señora [REDACTED] iba con él y yo en mi vehículo atrás, los iba siguiendo y la sorpresa de la señora [REDACTED] es que cuando se baja, nos dice a mí y a [REDACTED] que le habían quitado su cerco de púas y estaba otro cerco y salió el señor [REDACTED] diciéndole que ese terreno era de él y él ya lo tenía cercado.- **A LA SEPTIMA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO SI EL SR. [REDACTED] CUENTA CON ALGUN DOCUMENTO QUE LE ACREDITE TENER ALGUN DERECHO SOBRE EL LOTE DE TERRENO 1-B DE LA MANZANA 49 COL SAN ANGEL DE ESTA CIUDAD.- Calificada de legal, contesto: Que no creo que tenga ningún documento porque yo elabore el contrato de compra venta que me ordeno el arquitecto [REDACTED] y que posteriormente para la titulación del terreno tenían que arreglarse con el señor [REDACTED], tenían que llevar el finiquito para que pudieran sacar el título de propiedad, las escrituras en [REDACTED].- **A LA OCTAVA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO PORQUE MOTIVO SE POSESIONO EL DEMANDADO DEL LOTE DE TERRENO QUE NOS OCUPA.- .- Calificada de legal, contesto: Que porque como era colindante de la señora [REDACTED] y vio que estaba cercado con púas se le hizo fácil quitar el cerco y apropiarse de él porque yo tengo conocimiento que él tiene como 4 terrenos de la otra manzana 48, son colindantes.- **A LA NOVENA .-** QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO.- Calificada de legal, contesto: lo sé y me consta porque como lo dije anteriormente me toco por orden del arquitecto [REDACTED] hacer el contrato ir a decirle cuál era su terreno y encargarle todo lo demás al señor [REDACTED], todo lo que fuera finiquitos para titulación se manejaba con [REDACTED], y voy varias meses al mes a ver los terrenos, ya tengo mucho que no voy.-

El segundo de los testigos de nombre [REDACTED] [REDACTED], declaro respecto del mismo interrogatorio como sigue:

A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA PARTE ACTORA [REDACTED] Y A LA PARTE DEMANDADA SR. [REDACTED] Y SI ES ASI QUE DIGA DESDE CUANDO.- Calificada de legal, contesto: Que si a la señora [REDACTED] la conozco desde hace treinta años y al señor CESAR del año 2010 para acá.- **A LA SEGUNDA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO COMO ADQUIRIO LA PARTE ACTORA SRA. [REDACTED] EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO LOTE DE TERRENO 01-B DE LA MANZANA 49 DE LA COLONIA SAN ANGEL CON SUPERFICIE DE 461.30 M2.- Calificada de legal, contesto: Que sí, tengo conocimiento que se hizo mediante un contrato de compraventa con la compañía constructora Gonzorant despues lo regularizo ante el [REDACTED], el 29 de septiembre de 2016, como lo hacen todos los vecinos de la Colonia San Ángel.- **A LA TERCERA.-** QUE EL TESTIGO SI TIENE

CONOCIMIENTO QUE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO TRIBUTA CON LA CLAVE CATASTRAL MC-049-101.- Calificada de legal, contesto: Que si, tributa y tengo conocimiento porque he visto el predial .- **A LA CUARTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO DONDE SE ENCUENTRA FISICAMENTE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO.- Calificada de legal, contesto: Que si, en privada San Lucas, colonia San Ángel.- **A LA QUINTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO SI EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO ES EL QUE SE ENCUENTRA EN EL ACTA DE ENTREGA DE ██████ QUE OBRA A FOJA 4 DE AUTOS (PONGASELE A LA VISTA).- Calificada de legal, una vez que se le puso a la vista, contesto: Que si es este que está aquí.- **A LA SEXTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO EN QUE FECHA SE POSESIONO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE LITIGIO LA PARTE DEMANDADA SR. ██████.- calificada de legal, contesto que un sábado, 31 de diciembre de 2016.- **A LA SEPTIMA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO SI EL SR. ██████ CUENTA CON ALGUN DOCUMENTO QUE LE ACREDITE TENER ALGUN DERECHO SOBRE EL LOTE DE TERRENO 1-B DE LA MANZANA 49 COL SAN ANGEL DE ESTA CIUDAD.- Calificada de legal, contesto: Que tengo conocimiento que no cuenta con ningún documento, tengo conocimiento que tiene derecho sobre otras manzana pero no de ese.- **A LA OCTAVA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI TIENE CONOCIMIENTO PORQUE MOTIVO SE POSESIONO EL DEMANDADO DEL LOTE DE TERRENO QUE NOS OCUPA.- Calificada de legal, contesto: que tengo conocimiento que él es dueño de un lado del terreno y verlo baldío y cercado con alambre de púas se le hizo fácil quitarlo y lo cerco a su manera, al llegar el día 16 de diciembre de 2016, ya no nos permitió entrar.- **A LA NOVENA .-** QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO.- Calificada de legal, contesto: lo sé y me consta porque tengo más de treinta años conociendo a la señora ██████ ██████, al demandante lo conozco desde el 2010 y en ocasiones ya había ido a ayudarle a limpiar ese terreno, ya que cuento con un pick up y se le hacía más fácil en mi carro hacerlo, y en una ocasión que fuimos, 31 de diciembre 2016, ya no nos permitió entrar.- Ratificó y firma para constancia.-

En ese orden de ideas, tenemos que son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten, y dentro del caso concreto manifiestan conocer a las partes en el presente juicio, que la parte actora adquirió el bien inmueble materia de la litis mediante un contrato de compraventa, que el demandado se posesiono de dicho bien el treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciséis, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestos y haber dado razón fundada de su dicho, es que se reitera que esa prueba es eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que debe concluirse que la parte actora acreditó el **tercero** de los elementos de la acción ejercitada consistente en **que el demandado posee el bien a que se refiere el título.**-

XIV.- En lo referente al elemento cuarto relativo a que **es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega la demandada**, también se encuentra probado en juicio, ya que la parte actora exhibe como su justo título el título de propiedad expedido por el [REDACTED], del que se desprende la celebración del contrato de compraventa celebrado entre [REDACTED], como vendedor y [REDACTED], como la compradora, con la comparecencia del [REDACTED]), respecto del lote materia de este juicio y el demandado [REDACTED], alega haber adquirido el inmueble materia de la litis mediante un contrato de compraventa celebrado con [REDACTED], sin embargo, como ya quedó asentado con anterioridad en la presente resolución, el demandado en el principal es omiso en exhibir dicho contrato o en su caso acreditar su existencia con medio de prueba fehaciente, pues ha quedado dilucidado que con las probanzas aportadas y desahogadas en el sumario no ha quedado comprobada su existencia, en este orden de ideas y en mérito a los razonamientos antes expuestos es que se concluye es mejor el derecho del actor en el principal para poseer que el que alega el demandado en la litis principal, al no justificar legalmente la posesión que detenta sobre el inmueble litigioso, motivo por el cual es que se encuentra debidamente acreditado el elemento de la acción en análisis.-

Bajo el anterior contexto se reitera que se tiene a la parte actora cumplió con la carga procesal que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, al haber acreditado todos y cada uno de sus términos los elementos de **la acción principal, PLENARIA DE POSESION.-**

XV.- En este orden de ideas y visto que la acción plenaria

de posesión ejercitada por la parte actora en el juicio principal ha quedado acreditada, por razones de técnica procesal es menester emprender al estudio de las excepciones opuestas por el pasivo procesal; ello, a fin de dilucidar si en virtud de las argumentaciones, se logró retardar o destruir la acción, las cuales se desglosan por orden:

2.- LA EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y LEGITIMACION AD CAUSAM: *Por haberse extinguido el derecho de propiedad del actor sobre el inmueble que reclama, habiendo operado en consecuencia a mi favor la prescripción positiva, en virtud de lo anterior la parte actora NO ES TITULAR DEL DERECHO QUE ADUCE SOBRE EL PREDIO EN LITIGIO.-*

3.- LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION POSITIVA A MI FAVOR.- *Convirtiéndome por ese título en nuevo propietario.*

4.- LA EXCEPCION DE EXTINCION DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL ACTOR SOBRE EL INMUEBLE.- *que reclama por prescripción que ha operado en mi favor por haber poseído y poseer el inmueble en concepto de propietario, posesión que ha sido además con los atributos legales de pacífica, de buena fe, continua y pública, como lo demostrare en la secuela del procedimiento lo que me da mejor derecho de propiedad como a poseer.*

En relación a las mismas, las que vista su naturaleza se estudian en conjunto, a juicio de quien resuelve, la excepciones opuestas resultan improcedentes, toda vez que en primer término tenemos que de las probanzas aportadas en el juicio y valoradas en forma particularizada y administrativamente, como se vio en líneas precedentes, se concluye que la parte actora ha acreditado de forma fehaciente los elementos constitutivos de su acción, por ende, no se advierte de manera alguna la justificación de la excepción referida, ya que la misma se opone con el fin de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, pues como ya se indicó, el activo procesal acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó que tiene justo título para poseer, que el mismo es de buena fe, que el demandado se encuentra en posesión del bien inmueble debatido y que es mejor el derecho del accionante para poseer que el que alega el pasivo procesal.

Asimismo, tenemos que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ya ha determinado mediante jurisprudencia obligatoria que la prescripción adquisitiva no puede prosperar vía excepción, pues concluyó que, desde un punto de vista general, el término 'excepción' consiste en un derecho de defensa, y constituye la facultad legal que tiene el demandado de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos jurisdiccionales.

De tal forma que presentada la demanda respectiva ante la autoridad, en caso de ser admitida se integra un reclamo que afecta la esfera jurídica de un tercer sujeto de derecho que resulta ser el demandado.

Así, el actor acciona y al hacerlo ejerce un derecho en el proceso, que sólo en la sentencia se sabrá si su reclamación es fundada. Por otra parte, quien resulta ser demandado presenta sus defensas, las que también en la sentencia se sabrá si son fundadas o no.

Expuso que las excepciones que opone el demandado en el juicio natural, tienden a destruir la acción que se ejerce, pero no pueden constituir un derecho, es decir, no conducen a obtener una declaración a favor de la excepcionante.

Ahora bien, los artículos 1144 del Código Civil para el Estado de Baja California establece:

"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 la lectura del artículo transcrito, permite establecer que la prescripción adquisitiva sólo puede deducirse como acción, porque dicho numeral alude al caso de que sea procedente la acción, y no cuando se declara procedente la excepción, por lo que no puede ampliarse el contenido de dichos preceptos

legales, para incluir esta última hipótesis.

Consecuentemente, la prescripción adquisitiva no puede prosperar cuando se haga valer como excepción, en primer lugar porque del artículo transcrito no hace referencia a excepciones, y en segundo lugar, porque las excepciones que oponden el demandado tienden únicamente a destruir la acción que se ejerce, más no a constituir un derecho a favor de éste. -

En estas condiciones, de considerar que la prescripción adquisitiva pueda prosperar cuando se haga valer como excepción y, entonces, se ordene su inscripción, el órgano jurisdiccional estaría ordenándolo sin fundamento legal.

La circunstancia de que la prescripción adquisitiva se haga valer como excepción, trae como consecuencia que quien la oponga en todo caso logre destruir la acción de su contraria, mas no la constitución de un derecho a favor del demandado, porque el órgano jurisdiccional solamente puede declarar la existencia de un derecho si es la consecuencia de una acción, como lo establecen los artículos precitados, y no como resultado de una excepción; de lo contrario, el juzgador podría llegar al extremo de declarar a favor del demandado un derecho que formalmente no ejerció.

Siguiendo este orden de ideas, exigir que la prescripción se deduzca como acción o en vía reconvenzional y no como simple excepción, es sencillamente respetar el derecho de defensa de la parte actora, en virtud de que con las excepciones que se opongan no se corre traslado al actor para que dentro de un plazo a su vez oponga excepciones y ofrezca pruebas. En cambio, cuando se ejerce un derecho como acción o en vía reconvenzional, sí se corre traslado a la contraria para que pueda excepcionarse, es decir, de este modo la contraria tendría la oportunidad de contradecir. Lo expuesto no implica que el demandado forzosamente tenga que hacer valer la

reconvención, ya que el hecho de omitirla, no hace que precluya su derecho, para ejercer, en juicio por separado, alguna acción derivada de la misma causa o título que dio origen a la demanda principal; Por todas esas razones es que resulta improcedente los argumentos defensivos expuestos por la parte demandada en el principal.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia que a la letra dice.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA. DEBE DEDUCIRSE MEDIANTE EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN O RECONVENCIÓN CORRESPONDIENTES, SIN QUE PUEDA PROSPERAR A TRAVÉS DE UNA EXCEPCIÓN.

Desde un punto de vista general el término "excepción" consiste en un derecho de defensa, y constituye la facultad legal que tiene el demandado de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos jurisdiccionales. Cabe precisar, que las excepciones que opone el demandado en el juicio natural, tienden a destruir la acción que se ejerce, pero no pueden constituir un derecho, es decir, no conducen a obtener una declaración a favor de la excepcionante. Ahora bien, de la lectura de los artículos 1157 y 1155, del Código Civil para el Distrito Federal y Código Civil del Estado de Sinaloa, respectivamente, se advierte que la prescripción adquisitiva sólo puede deducirse como acción, porque esos numerales aluden al caso de que sea procedente la acción, y no, cuando se declara procedente la excepción, por lo que no puede ampliarse el contenido de dichos preceptos legales, para incluir esta última hipótesis. La excepción de prescripción como tal, no debe confundirse con la facultad que otorga la ley al demandado de reconvenir a su contraria, en tanto que la figura jurídica de la reconvención, es la actitud que adopta el demandado, en la que aprovechando que la relación procesal ya se encuentra establecida, formula nuevas pretensiones contra el actor. **Siguiendo este orden de ideas, exigir que la prescripción se deduzca como acción o en vía reconvenacional y no como simple excepción, es sencillamente respetar el derecho de defensa de la parte actora, en virtud de que con las excepciones que se opongan no se corre traslado al actor para que dentro de un plazo a su vez oponga excepciones y ofrezca pruebas. En cambio, cuando se ejerce un derecho como acción o en vía reconvenacional, sí se corre traslado a la contraria para que pueda excepcionarse, es decir, de este modo la contraria tendría la oportunidad de contradecir. Lo expuesto no implica que el demandado forzosamente tenga que hacer valer la reconvención, ya que el hecho de omitirla, no hace que precluya su derecho, para ejercer, en juicio por separado, alguna acción derivada de la misma causa o título que dio origen a la demanda principal.**

1a./J. 9/2001

Contradicción de tesis 70/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado

del Décimo Segundo Circuito. 16 de junio de 1999. Cinco votos, por lo que respecta a los puntos resolutive primeros y tercero y al considerando de existencia de contradicción de tesis. Por mayoría de tres votos de los señores Ministros José de Jesús Gudiño Pelayo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y presidente Humberto Román Palacios, en relación con el segundo punto resolutive, las restantes consideraciones del proyecto y la tesis propuesta para prevalecer. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz. Se comisionó al Ministro José de Jesús Gudiño Pelayo para la formulación de la parte considerativa del engrose rectora del sentido de la resolución.

Tesis de jurisprudencia 9/2001. Aprobada en aclaración de sentencia en la contradicción de tesis 70/97, por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintiocho de marzo de dos mil uno, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIII, Mayo de 2001. Pág. 170. **Tesis de Jurisprudencia.**

También es importante destacar que los argumentos que expone en las excepciones 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, 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.

Y en el presente asunto como ya se vio en el considerando que antecede, la parte actora cumplió con la justificación de todos y cada uno de los elementos de la acción intentada en juicio, y con ello con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ende, la excepción en estudio resulta notoriamente improcedente. 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.**

XVI.- Consecuentemente y como corolario del presente juicio, la parte actora con las pruebas aportadas y analizadas, probó los

hechos constitutivos de la acción plenaria de posesión ejercitada, dando cabal cumplimiento a la exigencia que le impone el artículo 277 del enjuiciamiento civil, lo cual no hizo por su lado la pasiva procesal al no probar sus excepciones, necesariamente debe dictarse sentencia favorable a los intereses del primero de los mencionados, declarándose que [REDACTED] tiene un mejor título de posesión originaria que el enjuiciado [REDACTED], con relación al bien inmueble debatido identificado como: **LOTE 1-B MANZANA 49 COLONIA: COLONIA: SAN ANGEL, SAN [REDACTED] DE LOS BUENOS, MUNICIPIO TIJUANA, SUPERFICIE: 461.30 M2, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad, bajo TITULO DE PROPIEDAD PARTIDA 6041698 DE SECCION CIVIL DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DEL 2016, Folio Real 974200 a nombre de [REDACTED].**

XVII.- COSTAS PARA LA ACCIÓN PLENARIA DE POSESION.- Al haberse ejercitado una acción de condena, pues la PLENARIA DE POSESION tiene como efectos la restitución o entrega del inmueble debatido, y a la entrega de sus frutos y accesiones, se actualiza el hipotético a que refiere el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ende se deberá de condenar al demandado [REDACTED] a efecto de que pague a la accionante [REDACTED] los gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia y que se cuantifiquen y justifiquen en ejecución de sentencia en el incidente respectivo.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1, 2, 22, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 82, 86, 144, 157, 424, fracción III, 427, 429, 435 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se: -

RESUELVE:

PRIMERO.- ACCION RECONVENCIONAL de PRESCRIPCION POSITIVA, seguida en este juicio [REDACTED], no probó el primero de los elementos constitutivos de su acción, resultando innecesario el análisis del segundo elemento y las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada [REDACTED].-

SEGUNDO.- En razón de lo anterior, se absuelve a la demandada en reconvención [REDACTED], respecto de las prestaciones reclamadas en la acción reconvencional.-

TERCERO.- Toda vez que la parte actora adujo una acción declarativa, no es dable condenar en costas, aunado a que no se aprecia que haya existido mala fe o temeridad de la activa procesal, lo anterior en términos del considerando VIII de la presente sentencia.-

CUARTO.- POR LO QUE HACE A LA ACCION PLENARIA DE POSESION DEMANDADA EN EL JUICIO PRINCIPAL.- Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio, en el que la parte actora [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción y el demandado [REDACTED], no lo hizo con los de sus excepciones, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones.-

QUINTO.- Se declara que [REDACTED], tiene un mejor título de posesión originaria que [REDACTED], con relación al inmueble identificado como **LOTE 1-B MANZANA 49 COLONIA: COLONIA: SAN ANGEL, SAN [REDACTED] DE LOS BUENOS, MUNICIPIO TIJUANA, SUPERIFICIE: 461.30 M2, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad, bajo TITULO DE PROPIEDAD PARTIDA 6041698 DE SECCION CIVIL DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DEL 2016, Folio Real 974200 a nombre de [REDACTED].**

SEXTO.- Se condena a [REDACTED], a DESOCUPAR Y ENTREGAR el bien inmueble identificado como **LOTE 1-B MANZANA 49 COLONIA: COLONIA: SAN ANGEL, SAN [REDACTED] DE LOS BUENOS, MUNICIPIO TIJUANA, SUPERFICIE: 461.30 M2, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad, bajo TITULO DE PROPIEDAD PARTIDA 6041698 DE SECCION CIVIL DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DEL 2016, Folio Real 974200 a nombre de [REDACTED].**

SÉPTIMO.- Se condena al demandado [REDACTED] a pagarle a la actora los gastos y costas del juicio que legalmente se justifiquen, en los términos del considerando XVII de la presente resolución.-

OCTAVO.- Se concede a la demandada el término de cinco días, contados a partir del siguiente al en que cause ejecutoria esta sentencia, para que le dé cumplimiento voluntario.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. -Así, **definitivamente** juzgando lo sentencio y firma el C. JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, **LIC. JOSE MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. AMALIA LIZBETH FABILA AVILA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX , 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

alfa.

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ESTAMPADAS EN LA PRESENTE FOJA, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 531/2023, RELATIVO AL JUICIO PLENARIO DE POSESION PROMOVIDO POR [REDACTED] EN CONTRA DE [REDACTED] [REDACTED].- ACCION QUE RESULTÓ PROCEDENTE. ASIMISMO ACCION RECONVENCIONAL DE PRESCRIPCION POSITIVA PROMOVIDA POR [REDACTED] EN CONTRA DE [REDACTED] [REDACTED], LA CUAL RESULTO IMPROCEDENTE.- DOY FE.-

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

CON EL NUMERO **15101** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **16-OCT-2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

17-OCT-2025, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15101** DE FECHA **16-OCT-2025**, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS