

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, SEIS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **360/2024**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL, PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y;

RESULTANDOS:

1.- Por escrito presentado en fecha cinco de marzo de dos mil veinticuatro y con los que subsanan la prevención, compareció ante este Juzgado el C. [REDACTED], demandando en la vía Ordinaria Civil la acción de Prescripción Positiva a los CC. [REDACTED]

[REDACTED], a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto del predio identificado como: **LOTE 131 (39) FRACCION A, DE LA MANZANA 46 (02), DE LA COLONIA SAN ANGEL O ANEXA SAN ANGEL O TAMBIEN CONOCIDA COMO CAÑON AZTECA, DE LA DELEGACION MUNICIPAL DE PLAYAS DE TIJUANA, DE ESTA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE 703.68 METROS CUADRADOS.** - misma que afirma- se encuentra inmersa dentro de un predio mayor identificado como **LOTE: FRACC. DEL PREDIO MAYOR DENOM. SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE MENDOZA UBIC. AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD, MANZANA: COLONIA: SAN ANTONIO DE LOS BUENOS, MUNICIPIO: TIJUANA B.C., SUPERFICIE: 28-58-94**

HAS, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **DIVISION DE COPROPIEDAD INSCRIPCION 25747 DEL TOMO 91 DE SECCION TRASLACION DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DEL 1969**, a nombre de [REDACTED]

[REDACTED].- con las medidas y colindancias que precisa; asimismo, reclama las diversas prestaciones que señala; manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, en virtud de que la parte actora manifestó conocer el domicilio de los codemandados [REDACTED]

[REDACTED], se ordenó emplazar a la parte demandada, para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestaran la demanda instaurada en su contra, posteriormente tal como se advierte de los razonamientos actuariales de fecha dos de abril y dos de mayo ambos de dos mil veinticuatro, tuvo lugar el emplazamiento de ley con los pasivos procesales y toda vez no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día diez de julio de dos mil veinticuatro, se le decretó la correspondiente rebeldía a la codemandada [REDACTED], en que incurrió con sus consecuencias legales; y en cuanto hace al codemandado [REDACTED]

[REDACTED], en virtud de que faltaba por acreditar que la C. [REDACTED] es quien se ostenta como albecea de la presente sucesión, se ordenó girar oficio al Juzgado Quinto De Lo Civil De Este Partido Judicial, con el fin de que remitiera copias certificadas de las constancias de la designación del

albacea de la [REDACTED], el cual fue contestado en fecha cinco de septiembre de dos mil veinticuatro bajo número de oficio 6154/2024, con lo cual se le tuvo acreditando la personalidad de la C. [REDACTED] [REDACTED], como albacea de la [REDACTED] [REDACTED], y toda vez no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro, se le decretó la correspondiente rebeldía, en que incurrió con sus consecuencias legales; y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día veintiuno de febrero de dos mil veinticinco, desahogándose las probanzas ofertadas por el accionante, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora lo que a su derecho convino, no así la parte demandada en virtud de su incomparecencia y; por así corresponder al estado procesal de autos, se citó para el dictado de la resolución definitiva correspondiente, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la Tesis de Jurisprudencia de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

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

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

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

En mérito de lo anterior, se procede a examinar:

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

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídica procesal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrió el demandado y que la vía procesal seleccionada por el

accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada al demandado.- Al respecto resulta aplicable la Ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:*

SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN. *El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud*

de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

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

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

IV.- Durante la tramitación del juicio, la parte actora exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, así como un levantamiento topográfico elaborado por el Ing. [REDACTED] y; una constancia descriptiva de bien inmueble, expedido por la Directora de Catastro Municipal de ésta ciudad; todos respecto del inmueble litigioso, mismos que no fueron objetados por las demandadas y por ello son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 404, 405 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Advirtiéndose de las constancias de autos, que la parte actora demanda la prescripción positiva respecto de la como **LOTE 131 (39) FRACCION A, DE LA MANZANA 46 (02), DE LA COLONIA SAN ANGEL O ANEXA SAN ANGEL O TAMBIEN CONOCIDA COMO CAÑON AZTECA, DE LA DELEGACION MUNICIPAL DE PLAYAS DE TIJUANA, DE ESTA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE 703.68 METROS CUADRADOS** -misma que dice- se encuentra inmersa dentro de un predio mayor que se identifica como **LOTE: FRACC. DEL PREDIO MAYOR DENOM. SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE MENDOZA UBIC. AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD, MANZANA: COLONIA: SAN ANTONIO DE LOS BUENOS,**

MUNICIPIO: TIUANA B.C., SUPERFICIE: 28-58-94 HAS, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **DIVISION DE COPROPIEDAD INSCRIPCION 25747 DEL TOMO 91 DE SECCION TRASLACION DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DEL 1969;** con las medidas y colindancias que indica; desprendiéndose de autos que, efectivamente dicha fracción - se encuentra inmersa- dentro de un predio mayor inscrito ante la Oficina Registradora Local y; el **certificado de inscripción** expedido por la Oficina Registradora Local, **ampara** a nombre de la hoy demandado [REDACTED], el inmueble identificado como: **LOTE: FRACC. DEL PREDIO MAYOR DENOM. SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE MENDOZA UBIC. AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD, MANZANA: COLONIA: SAN ANTONIO DE LOS BUENOS, MUNICIPIO: TIUANA B.C., SUPERFICIE: 28-58-94 HAS**, inscrito bajo **DIVISION DE COPROPIEDAD INSCRIPCION 25747 DEL TOMO 91 DE SECCION TRASLACION DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DEL 1969;** de donde se deduce que no hay identidad; sin embargo obra en autos una constancia descriptiva de bien inmueble, expedido por la Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario de la Dirección de Catastro Municipal de ésta ciudad, mediante el cual hace constar lo siguiente: “... Hace constar que la Fracción de terreno que muestra el plano **No Oficial** como lote 131 (39) Fracc. A, con superficie 703.68 m2, elaborado bajo la responsabilidad del C. Ing. [REDACTED], de acuerdo a su ubicación forma parte de un predio mayor identificado como el lote 131 (39) de la manzana 46 (02) de la colonia San Ángel de esta ciudad, con la clave catastral MC-046-131, se encuentra registrado en esta oficina a nombre de BULMARO CARMARGO SALGADO Y [REDACTED], según se desprende del certificado de inscripción que anexa, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, se encuentra dentro del predio mayor denominado como Fracc. del predio mayor denom. San Antonio de los Buenos de Mendoza ubic, al suroeste de esta ciudad, colonia San Antonio de los Buenos, superficie 28-58-94 Has., a nombre de Ricardo Luviano Gutiérrez, bajo la Partida 25747, Tomo 91, Sección Traslación de fecha 10 de Diciembre de 1969...” Instrumental que con fundamento en el artículo 404 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le concede valor y eficacia probatoria plena, por lo

tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción.

En la inteligencia de que si bien en dicho informe catastral expedido por la Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario-Catastro Municipal de ésta ciudad, se indica que el inmueble materia de la litis es identificada como el lote 131 (39) de la manzana 46 (02), cierto es también, que refiere que el plano consultado es NO OFICIAL, por ende no se acredita que el inmueble materia de la litis se identifique como *lote 131 (39)*, por lo que únicamente es materia de este juicio **UNA FRACCION DE TERRENO, CON SUPEFICIE FISICA DE 703.68 M2**; por lo que para tales efectos a dicha instrumental no se le concede eficacia probatoria alguna, sino únicamente para acreditar que según el plano **NO OFICIAL** elaborado **BAJO LA RESPONSABILIDAD** del Ing. Moises Aguilar Bautista, la fracción de terreno con superficie de 703.68 metros cuadrados, se encuentra inmersa dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción exhibido en autos. En razón de ello, únicamente se tiene como materia de la acción que nos ocupa, la **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 703.68 METROS CUADRADOS**, y que se encuentra inmersa en el multicitado predio mayor. Lo anterior, en virtud que la accionante omite ofrecer la prueba pericial para acreditar plenamente la identidad del inmueble materia del juicio, o sea que se identifique como **UNA FRACCION DE TERRENO CON SUPERFICIE FISICA DE 703.68 M2** Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias y tesis, que a la letra rezan:

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

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

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI. 1o.C. J/13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. 1o. C. T. 204 C

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

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

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

VI.- Una vez analizadas las constancias que integran el presente juicio, se advierte que el actor **justificó los elementos de la acción de prescripción adquisitiva**, como a continuación se verá.

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

"... 2.- Siendo que en fecha viernes 13 de febrero del 2015, la ahora codemandada [REDACTED] y el suscrito, celebramos un CONVENIO DE DISOLUCION Y DIVISION DEL OBJETO DE COPROPIEDAD, por escrito y en forma privada, mediante el cual dimos por terminada la copropiedad que teníamos respecto del bien inmueble que ha quedado precisado en el hecho inmediato anterior, el cual lo dividimos en dos fracciones una para cada uno de nosotros, para quedar en favor del suscrito, en forma privativa y exclusiva la fracción de dicho bien inmueble que se le identifico como LOTE 131 (39) FRACCION A, DE LA MANZANA 46 (02), DE LA COLONIA SAN ANGEL O ANEXA SAN ÁNGEL O TAMBIÉN CONOCIDA COMO CAÑÓN AZTECA, DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL DE PLAYAS DE TIJUANA, DE ESTA CIUDAD, con una superficie de terreno de 703.68 METROS CUADRADOS, y las medidas y colindancias conforme al cuadro de construcción polígono físico...

En donde además se estableció dentro de dicho convenio que se incluirá las construcciones existentes dentro de la superficie que le corresponde a este y que resulte de las medidas y colindancias anteriores, en donde además quedo asentado que el PREDIO MAYOR identificado como lote de terreno 131 (39), de la manzana 46 (2), de la Colonia San Ángel o Anexa San Ángel o también conocida como Cañón Azteca, de la Delegación Municipal de Playas de Tijuana, de esta ciudad, con una superficie de terreno de 880.24 metros cuadrados, con la clave catastral MC-046-131, de donde fueron segregadas las dos fracciones de terreno, a su vez había formado parte del PREDIO MAYOR rustico identificado como FRACCION DEL PREDIO MAYOR DENOMINADO SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE MENDOZA UBICADO AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD, DE LA COLONIA SAN ANTONIO DE LOS BUENOS, DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 28-58-94 HAS (hectáreas); debidamente inscrito a nombre de [REDACTED], bajo el Folio Real: 952715, de la Partida 25747, del Tomo 91, Sección Traslación, de fecha 10 de diciembre de 1969, ante la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; tal y como lo acredito con dicho convenio que me permito exhibir en original..."

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el **CONVENIO DE DISOLUCION Y DIVISION DEL OBJETO DE COPROPIEDAD** celebrado en fecha **13 DE FEBRERO DEL 2015**, por

una parte la C. [REDACTED], como la "copropietaria", y por otra parte el C. [REDACTED], como el "copropietario", respecto al inmueble materia del presente juicio; el cual se exhibió como anexo al escrito inicial de demanda, mismo que al no haber sido objetado en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, por lo que se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, con lo que se tiene por acreditado el elemento de la acción en análisis. Al respecto se cita como aplicable la siguiente Jurisprudencia:

DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

1a./J. 86/2001

Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito

(actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

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

Ahora bien la parte actora relata a manera de antecedente lo siguiente:

"1.- La ahora codemandada [REDACTED] y el suscrito, fuimos dueños del bien inmueble adquirido en copropiedad identificado como lote de terreno 131 (39), de la manzana 46 (2), de la Colonia San Angel o Anexa San Angel o también conocida como Cañón Azteca, de la Delegación Municipal de Playas de Tijuana, de esta ciudad, con una superficie de terreno de 880.24 metros cuadrados, con la clave catastral MC-046-131 y las medidas y colindancias siguientes: AL SUROESTE: en 16.036 metros con resto del lote 39; AL NOROESTE: en 46. 255 metros con terreno cerril; AL NOROESTE: en 6.884 metros con calle santa rosa; AL NORESTE: en 16.108 metros con calle santa rosa; y AL SURESTE: en 57.338 metros con terreno cerril; el cual se encuentra enclavado en el bien inmueble identificado como FRACCIÓN DEL PREDIO MAYOR DENOMINADO SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE MENDOZA, UBICADO AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD con superficie de 28 hectáreas, 58 áreas, 94 centiáreas, que se encuentra inscrito a nombre de RICARDO LUVIANO GUTIÉRREZ, bajo el Folio Real: 952715, Bajo Partida 25747, Tomo 91, Sección Traslación, de fecha 10 de diciembre del 1969, ante la Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad; al haberlo adquirido en fecha primero de febrero de mil novecientos noventa y seis, mediante un contrato de compraventa que celebramos con la Sucesión de RICARDO LUVIANO GUTIÉRREZ, por conducto de su albacea Lic. [REDACTED], y el cual sigue estando inscrito a nombre del autor del sucesión antes mencionada y bajo los datos proporcionados con anticipación..."

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el **CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO**, celebrado en fecha **01 DE FEBRERO DE 1996**, por una parte la C. **LIC. [REDACTED]**, **ALBACEA DE LA [REDACTED]**, como la "vendedora", y por otra parte los C. **[REDACTED]** y **[REDACTED]**, como el "cesionario", respecto del inmueble identificado como **LOTE 131 (39), DE LA MANZANA 46 (2) DE LA COLONIA SAN ANGEL O ANEXA SAN ANGEL O TAMBIEN CONOCIDA COMO CAÑON**

AZTECA, DE LA DELEGACION MUNICIPAL DE PLAYAS DE TIJUANA, DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 880.24 METROS CUADRADOS; Mismo que exhibe y se adjunta.

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

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

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

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

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

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

Por ende, dicho silencio de la parte demandada [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], al no haber

contestado los hechos narrados por los accionantes en cuanto al elemento en estudio, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por los actores, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlos, es por los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, **acreditándose así el primer elemento de la acción deducida en autos**; Resulta aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra dice:

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

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como

consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

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

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

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

VII.- Ahora bien en relación al diverso elemento de la acción, esto es que la parte actora haya disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario**, en ese sentido, el accionante expone en su escrito de demanda, específicamente en el hecho cuarto, lo siguiente:

"... 8.- Por lo que la posesión que he tenido el suscrito, respecto del bien inmueble que será objeto del juicio que se plantea mediante esta demanda y a que me he venido refiriendo con anterioridad, ha sido a título de dueño y así me he venido conduciendo desde el viernes 13 de febrero del 2015 y hasta la actualidad, en forma pacífica, pública, continua, de buena fe y en carácter de propietario, por más de 9 años a la fecha ininterrumpidamente, reuniéndose los requisitos y atributos que marca la Ley para adquirir la propiedad de un bien inmueble por prescripción adquisitiva y

digo que la posesión que he tenido respecto del bien inmueble objeto del presente juicio que se plantea durante todo este tiempo ha sido en forma pacífica al haberseme puesto en posesión material y jurídica de la posesión de dicho bien inmueble por quien había sido su legítima propietaria del mismo en esa fecha, es decir por parte de la ahora codemandada [REDACTED], al haber tenido con el suscrito la copropiedad respecto de este, del cual se realizó su disolución y división de la copropiedad, al haberse dividido en dos fracciones una para cada uno de nosotros, la cual obtuve sin que hubiere mediado violencia para su ocupación, en forma pública, ya que lo he estado poseyendo en forma exclusiva ante la vista y paciencia de todos los que me conocen, incluso de los vecinos que se han venido dando cuenta que lo he estado poseyendo desde entonces y hasta la actualidad como propietario, por lo que también la posesión que he tenido respecto de dicho bien inmueble ha sido en forma continua, ya que desde que se me transmitió la propiedad en forma exclusiva y hasta la actualidad siempre he estado en posesión del mismo, sin que haya mediado interrupción alguna y sin que haya sido molestado en la posesión que he tenido sobre el mismo, de buena fe, al haberseme transmitido la posesión y propiedad respecto de dicho bien inmueble por quien había sido su legítima propietaria y a título de dueña, al haberme transmitido la propiedad y la posesión originaria por parte de la ahora codemandada [REDACTED], al momento de dividirnos la copropiedad que teníamos respecto de un predio mayor en donde se encontraba inmerso este, y quien era una de los dueños y propietaria del mismo, al haber tenido ambos la copropiedad sobre de este, y la cual se dividió y me lo transmitió en forma exclusiva como ya lo he mencionado, por lo que durante el tiempo que lo he tenido en posesión el suscrito, lo he estado poseyendo como propietario por más de 9 años a la fecha ininterrumpidamente y de todo lo cual tienen pleno conocimiento los ahora demandados, diversos vecinos y otras personas más, a quienes les consta todo que he venido mencionando en todos y cada uno de los hechos de la presente demanda, reunido los requisitos y atributos que

marca la Ley para adquirir la propiedad de un bien inmueble por prescripción positiva...”

Así mismo, a fin de acreditar los elementos de su acción y hechos en que se funda, la parte actora exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADA**; mencionadas en los Considerandos IV y VI de la presente resolución; asimismo, dentro del periodos probatorio ofreció las siguientes probanzas: **LA CONFESIONAL** a cargo del demandado [REDACTED]

[REDACTED], misma que fue desahogada dentro de la audiencia de ley de fecha veintiuno de febrero de dos mil veinticinco, en la cual se le declaró por confeso de las posiciones calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confeso al demandado al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; y **LA TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED]

[REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha veintiuno de febrero de dos mil veinticinco, que más adelante se valorará. y el **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la parte codemandada [REDACTED], misma que fue desahogada dentro de la audiencia de ley celebrada el día veintiuno de febrero de dos mil veinticinco, en la cual se le puso a la vista a la antes referida el CONVENIO DE DISOLUCION Y DIVISION DEL OBJETO DE COPROPIEDAD, celebrado el día trece del dos mil quince, y manifestó que sí reconoce el contenido y firma del contrato antes aludido.- Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADA** mencionadas en los considerando IV y VI

de la presente resolución, se reitera que al no haber sido objetada la privada en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitida y surte sus efectos legales correspondientes, por lo que se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, y las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad.

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

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

Tesis de Jurisprudencia.

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que el actor ofertó la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los de nombre [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha veintiuno de febrero de dos mil veinticinco, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que, en estudio el primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"... **A LA PRIMERA.-** Que diga el testigo **si conoce** a [REDACTED], quien es la **parte actora** en el presente juicio y en su caso **desde cuándo**. Contesto: Sí, si lo conozco aproximadamente veinte años conozco al señor .

A LA SEGUNDA.- Que diga el testigo **si conoce a la** [REDACTED], quien es la parte codemandada en el presente juicio y en su caso **desde cuándo**. Contesto, Sí, si lo conozco o también desde hace veinte años, desde que andaba en la Asociación

A LA TERCERA.-Que diga el testigo **si conoce a** [REDACTED], quien es la parte codemandada en el presente juicio y en su caso **desde cuándo**. Sí también la conozco desde hace veinte años porque era pareja del señor [REDACTED]

A LA CUARTA .- Que diga el testigo si sabe y le consta si [REDACTED] y [REDACTED], **hayan sido copropietarios** del bien inmueble identificado como **lote de terreno 131 (39), de la manzana 46 (2), de la Colonia San Ángel o Anexa San Ángel o también conocida como Cañón Azteca**, de la Delegación Municipal de Playas de Tijuana, de esta ciudad. Contesto: Sí se que fueron dueños y propietarios de ese predio mayor,

A LA QUINTA .- Que diga el testigo si sabe y le consta **si** el bien inmueble antes mencionado **formaba parte del PREDIO MAYOR** identificado como **FRACCION DEL PREDIO MAYOR DENOMINADO SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE MENDOZA UBICADO AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD, DE LA COLONIA SAN ANTONIO DE LOS BUENOS, DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 28-58-94 HAS(hectáreas)**, que se encuentra inscrito a nombre de [REDACTED], ante la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.-Contesto: Sí, me consta que dicha propiedad del inmueble es del predio mayor.

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si [REDACTED] y [REDACTED], **hayan disuelto y dividido la copropiedad que tenían** respecto del bien inmueble identificado como **lote de terreno 131 (39), de la manzana 46 (2), de la Colonia San Ángel o Anexa San Ángel o también conocida como Cañón Azteca**, de la Delegación Municipal de Playas de Tijuana, de esta ciudad.-Contesto: Sí me consta que lo dividieron el día trece de febrero del año dos mil quince, el dicho inmueble.

A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta **a quien pertenece la propiedad del bien inmueble objeto del presente juicio** identificado como **LOTE 131 (39) FRACCION A, DE LA MANZANA 46 (02), DE LA COLONIA SAN ANGEL O ANEXA SAN ÁNGEL O TAMBIÉN CONOCIDA COMO CAÑÓN AZTECA, DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL DE PLAYAS DE TIJUANA, DE ESTA CIUDAD**, con una superficie de terreno de **703.68 METROS CUADRADOS y desde cuándo**. Contesto: a [REDACTED] y desde el día trece de febrero del dos mil quince

A LA OCTAVA.- Que diga el testigo si sabe y le consta **quien se encuentra en posesión** del bien inmueble objeto del presente juicio y que se ha venido precisando con anterioridad **y desde cuándo**.- Contesto: Sí el señor [REDACTED] y la señora MA. DE LA PAZ, que le otorgaron y dividieron en partes de la propiedad

A LA NOVENA.- Que diga el testigo si sabe y le consta **quien le transmitió** a la parte actora, **la propiedad y posesión** del bien inmueble objeto del presente juicio y a que me he venido refiriendo con anterioridad. Contesto: Sí la señora MA. DE LA PAZ

A LA DECIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si, [REDACTED] **haya celebrado algún convenio** con [REDACTED], respecto del bien inmueble objeto del presente juicio y a que me he venido refiriendo con anterioridad **y en su caso cuándo se celebró**. Contesto. Sí se celebró el día trece de febrero del dos mil quince

DECIMA PRIMERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta **la superficie de terreno** que ha tenido el bien inmueble objeto del presente juicio y a que me he venido refiriendo con anterioridad.- Contesto: Sí es de 703.68 es la superficie del señor [REDACTED]

A LA DECIMA SEGUNDA.- Que diga el testigo si sabe y le consta **de quien habían adquirido** [REDACTED] y [REDACTED], **la propiedad del bien inmueble** del cual fue separado el bien inmueble objeto del presente juicio y a que me he venido refiriendo con anterioridad.-Contesto: Sí, me consta que adquirieron de [REDACTED].

A LA DECIMA TERCERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que **la posesión que ha tenido** la parte actora, respecto del bien inmueble objeto del presente juicio y a que me he venido refiriendo con anterioridad, desde el día el **viernes 13 de febrero del 2015** y hasta la actualidad, ha sido **en forma pacífica**.- Contesto: Sí me consta que el señor a tenido el terreno en forma pacífica y que nadie lo ha ido a molestar en el terreno y del tiempo que ha estado ahí, desde que vive ahí, a tenido el mantenimiento del inmueble.

A LA DECIMA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que **la posesión que ha tenido** la parte actora, respecto del bien inmueble objeto del presente juicio y a que me he venido refiriendo con anterioridad, desde el día el **viernes 13 de febrero del 2015** y hasta la actualidad, ha sido **en forma pública**.-Contesto: Sí ha sido en forma pública porque todos conocemos al señor, que desde que adquirió el terreno le ha dado mantenimiento y todos lo conocen como dueño.

A LA DECIMA QUINTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que **la posesión que ha tenido** la parte actora, respecto del bien inmueble objeto del presente juicio y a que me he venido refiriendo con anterioridad, desde el día el **viernes 13 de febrero del 2015** y hasta la actualidad, ha sido **en forma continua**.-Contesto: Sí siempre ha estado ahí el señor desde que lo conocemos hasta la fecha.

LA DECIMA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que **la posesión que ha tenido** la parte actora, respecto del bien inmueble objeto del presente juicio y a que me he venido refiriendo con anterioridad, desde el día el **viernes 13 de febrero del 2015** y hasta la actualidad, ha sido **de buena fe**. Contesto: sí me consta que el señor [REDACTED], ha tenido su terreno de buena fe, y de forma pacífica.

A LA DECIMA SEPTIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que **la posesión que ha tenido** la parte actora, respecto del bien inmueble objeto del presente juicio y a que me he venido refiriendo con anterioridad, desde el día el **viernes 13 de febrero del 2015** y hasta la actualidad, ha sido **a título de dueño**.- Contesto: Sí me consta, que ha sido a título del dueño .

A LA DECIMA OCTAVA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si **la parte actora haya estado ejerciendo actos de posesión** sobre el bien inmueble objeto del presente juicio y a que me he venido refiriendo con anterioridad.-Contesto: Sí ha sido la parte actora del inmueble, y a hecho bardas , hizo su casa también y la da mantenimiento.

A LA DECIMA NOVENA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si **haya fallecido**. Contesto: Sí ya falleció

A LA VIGESIMA.- Que diga el testigo la razón de su dicho .-Contesto: Porque yo tengo amistad con el señor BULMARO CMARGO SALGADO y la señora MA. DE LA PAZ BERNARDO, ellos me platicaron de cuando compraron su terreno y las mejoras que le han hecho, me he dado cuenta de todo lo que han hecho con su terreno, por la amistad que tenemos, por eso me consta todo lo que digo..."

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

"...A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A [REDACTED] [REDACTED], QUIEN ES LA PARTE ACTORA EN EL PRESENTE JUICIO Y EN SU CASO DESDE CUÁNDO. CONTESTO: SÍ, SI LO CONOZCO AL SEÑOR BULMARO CAMACHO SALGADO APROXIMADAMENTE DIECIOCHO AÑOS .

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA [REDACTED], QUIEN ES LA PARTE CODEMANDADA EN EL PRESENTE JUICIO Y EN SU CASO DESDE CUÁNDO. CONTESTO, SÍ, SI LO CONOZCO APROXIMADAMENTE TAMBIÉN DIECIOCHO AÑOS

A LA TERCERA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A [REDACTED] [REDACTED], QUIEN ES LA PARTE CODEMANDADA EN EL PRESENTE JUICIO Y EN SU CASO DESDE CUÁNDO. SÍ TAMBIÉN LA CONOZCO DESDE HACE DIECIOCHO AÑOS

A LA CUARTA .- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] Y [REDACTED], HAYAN SIDO COPROPIETARIOS DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE DE TERRENO 131 (39), DE LA MANZANA 46 (2), DE LA COLONIA SAN ÁNGEL O ANEXA SAN ÁNGEL O TAMBIÉN CONOCIDA COMO CAÑÓN AZTECA, DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL DE PLAYAS DE TIJUANA, DE ESTA CIUDAD. CONTESTO: SÍ SE Y ME CONSTA QUE ELLOS FUERON COPROPIETARIOS DE ESE INMUEBLE.

A LA QUINTA .- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL BIEN INMUEBLE ANTES MENCIONADO FORMABA PARTE DEL PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO FRACCION DEL PREDIO MAYOR DENOMINADO SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE MENDOZA UBICADO AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD, DE LA COLONIA SAN ANTONIO DE LOS BUENOS, DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE **28-58-94 HAS(HECTÁREAS), QUE SE ENCUENTRA INSCRITO A NOMBRE DE [REDACTED] ANTE LA OFICINA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD.-CONTESTO: SÍ, ME CONSTA QUE ESE TERRENO FORMABA PARTE DEL PREDIO MAYOR DE RICARDO LUVIANO GUTIEREZ.**

A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED] Y [REDACTED], HAYAN DISUELTO Y DIVIDIDO LA COPROPIEDAD QUE TENÍAN RESPECTO DEL BIEN

INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE DE TERRENO 131 (39), DE LA MANZANA 46 (2), DE LA COLONIA SAN ÁNGEL O ANEXA SAN ÁNGEL O TAMBIÉN CONOCIDA COMO CAÑÓN AZTECA, DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL DE PLAYAS DE TIJUANA, DE ESTA CIUDAD.- CONTESTO: SÍ ME CONSTA QUE LO DIVIDIERON, EN FECHA TRECE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, ALGO ASÍ.

A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA **A QUIEN PERTENECE LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO** IDENTIFICADO COMO **LOTE 131 (39) FRACCION A, DE LA MANZANA 46 (02), DE LA COLONIA SAN ANGEL O ANEXA SAN ÁNGEL O TAMBIÉN CONOCIDA COMO CAÑÓN AZTECA, DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL DE PLAYAS DE TIJUANA, DE ESTA CIUDAD,** CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE **703.68 METROS CUADRADOS Y DESDE CUÁNDO.** CONTESTO: SÍ ME CONSTA QUE LE PERTENECE AL SEÑOR [REDACTED] Y DESDE QUE SE HIZO LA DIVISIÓN EL DIA TRECE DE FEBRERO DEL DOS MIL QUINCE

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA **QUIEN SE ENCUENTRA EN POSESIÓN** DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y QUE SE HA VENIDO PRECISANDO CON ANTERIORIDAD **Y DESDE CUÁNDO.**-CONTESTO:SÍ ME CONSTA QUE EL SEÑOR [REDACTED] ES EL QUE SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL TERRENO DESDE EL DIA FEBRERO DEL DOS MIL QUINCE NO RECUERDO EL DÍA, PERO SE QUE FUE EN FEBRERO .

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA **QUIEN LE TRANSMITIÓ** A LA PARTE ACTORA, **LA PROPIEDAD Y POSESIÓN** DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y A QUE ME HE VENIDO REFIRIENDO CON ANTERIORIDAD.CONTESTO: SÍ SE LO TRANSMITIÓ LA SEÑORA MA. DE LA PAZ

A LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI, [REDACTED], **HAYA CELEBRADO ALGÚN CONVENIO** CON [REDACTED] RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y A QUE ME HE VENIDO REFIRIENDO CON ANTERIORIDAD **Y EN SU CASO CUÁNDO SE CELEBRÓ.**CONTESTO. SÍ ME CONSTA QUE CELEBRARON UN CONVENIO EN FEBRERO DEL DOS MIL QUINCE.

DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA **LA SUPERFICIE DE TERRENO** QUE HA TENIDO EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y A QUE ME HE VENIDO REFIRIENDO CON ANTERIORIDAD.-CONTESTO: SÍ SON 703.68 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE.

A LA DECIMA SEGUNDA. – QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA **DE QUIEN HABÍAN ADQUIRIDO** [REDACTED] Y [REDACTED], **LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE** DEL CUAL FUE SEPARADO EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y A QUE ME HE VENIDO REFIRIENDO CON ANTERIORIDAD.-CONTESTO: SÍ, ME CONSTA QUE LO ADQUIRIERON DEL SEÑOR [REDACTED] EL PREDIO MAYOR .

A LA DECIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE **LA POSESIÓN QUE HA TENIDO** LA PARTE ACTORA, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y A QUE ME HE VENIDO REFIRIENDO CON ANTERIORIDAD, DESDE EL DÍA EL **VIERNES 13 DE FEBRERO DEL 2015** Y HASTA LA ACTUALIDAD, HA SIDO **EN FORMA PACÍFICA.**- CONTESTO: SÍ ME CONSTA QUE HA SIDO EN FORMA PACÍFICA.

A LA DECIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE **LA POSESIÓN QUE HA TENIDO** LA PARTE ACTORA, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y A QUE ME HE VENIDO REFIRIENDO CON ANTERIORIDAD, DESDE EL DÍA EL **VIERNES 13 DE FEBRERO DEL 2015** Y HASTA LA ACTUALIDAD, HA SIDO **EN FORMA PÚBLICA.**-CONTESTO: SÍ ME CONSTA QUE HA SIDO EN FORMA PÚBLICA PORQUE TODOS LOS VECINOS, Y TODOS LOS QUE LO CONOCEMOS SABEMOS QUE EL ES EL DUEÑO, EL PROPIETARIO.

A LA DECIMA QUINTA .- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE **LA POSESIÓN QUE HA TENIDO** LA PARTE ACTORA,

RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y A QUE ME HE VENIDO REFIRIENDO CON ANTERIORIDAD, DESDE EL DÍA EL **VIERNES 13 DE FEBRERO DEL 2015** Y HASTA LA ACTUALIDAD, HA SIDO **EN FORMA CONTINUA**.-CONTESTO: SÍ ME CONSTA QUE HA SIDO EN FORMA CONTINUA, PORQUE EL SIEMPRE HA VIVIDO AHÍ.

LA DECIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE **LA POSESIÓN QUE HA TENIDO** LA PARTE ACTORA, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y A QUE ME HE VENIDO REFIRIENDO CON ANTERIORIDAD, DESDE EL DÍA EL **VIERNES 13 DE FEBRERO DEL 2015** Y HASTA LA ACTUALIDAD, HA SIDO **DE BUENA FE**. CONTESTO: SÍ ME CONSTA QUE HA SIDO A DE BUENA FE, PORQUE LO ADQUIRIÓ DE FORMA PACIFICA, NO USO VIOLENCIA NI NADA .

A LA DECIMA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE **LA POSESIÓN QUE HA TENIDO** LA PARTE ACTORA, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y A QUE ME HE VENIDO REFIRIENDO CON ANTERIORIDAD, DESDE EL DÍA EL **VIERNES 13 DE FEBRERO DEL 2015** Y HASTA LA ACTUALIDAD, HA SIDO **A TÍTULO DE DUEÑO**.- CONTESTO: SÍ ME CONSTA, QUE HA SIDO A TÍTULO DEL DUEÑO, PORQUE EL SIEMPRE HA ESTADO AHÍ EN SU TERRENO SIEMPRE HA TENIDO SU CASA HABITACIÓN.

A LA DECIMA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI **LA PARTE ACTORA HAYA ESTADO EJERCIENDO ACTOS DE POSESIÓN** SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO Y A QUE ME HE VENIDO REFIRIENDO CON ANTERIORIDAD.-CONTESTO: SÍ ME CONSTA QUE EL ES EL DUEÑO DEL TERRENO Y A HECHO BARDAS , HIZO SU CASA TAMBIÉN Y LE DA MANTENIMIENTO.

A LA DECIMA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI [REDACTED], **HAYA FALLECIDO**. CONTESTO: SÍ ME CONSTA QUE EL SEÑOR RICARDO LUVIANO GUTIEREZ YA FALLECIÓ

A LA VIGESIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU **DICHO** .-CONTESTO: PORQUE YO CONOZCO AL SEÑOR [REDACTED] Y LO HE ACOMPAÑADO A LOS JUZGADOS Y ME HA MOSTRADO ALGUNOS DOCUMENTOS DE DICHO JUICIO O DE SU TERRENO, POR ESO ME CONSTA . SIENDO TODO LO QUE TIENE QUE DECLARAR SE FIRMA PARA CONSTANCIA..."

En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata, de tal modo que los mismos declararon por separado conocer a la parte actora; que la fracción de terreno materia de la litis lo adquirió el accionante por medio de un Convenio de disolución y división del objeto de copropiedad, el día trece de febrero de dos mil quince; y que el accionante lo ha poseído con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario, dando ambos testigos razón fundada de su dicho; en virtud de ello es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta

un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que el promovente del presente juicio, se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente.

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

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

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

TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.

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

4a. Volúmenes 121-126, Pág. 89. Amparo directo 3349/78. Cosbel, S.A. de C.V. 17 de enero de 1979. 5 votos. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 145-150, Pág. 63. Amparo directo 2511/81. Guillermo Sierra Cureño. 29 de junio de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2202/81. Ramón

Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2303/81. Instituto Mexicano del Seguro Social. 5 de octubre de 1981. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 157-162, Pág. 79. Amparo directo 3382/82. Ferrocarriles Nacionales de México. 13 de octubre de 1982. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorá De Tamayo. **Instancia:** Cuarta Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 157-162. Quinta Parte. Pág. 99. **Tesis de Jurisprudencia.**

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

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

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

VIII.- Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se funda; de tal manera que estando probado que la fracción de terreno materia de este proceso se encuentra inmersa dentro de un predio mayor que aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, a nombre del demandado; **que el accionante se encuentra en**

posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietario de la fracción de terreno materia de la litis y, que se encuentra dentro un predio mayor que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

IX.- En la inteligencia que, no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie haya procedido la prescripción positiva respecto de una fracción de terreno que se encuentra inmersa dentro de un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que éste Juzgador esté autorizando subdivisión alguna de dicho predio, ello tomando en consideración que **los entonces Ministros integrantes de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación** han establecido en Precedentes Judiciales que para adquirir un lote de terreno a través de la figura de la Prescripción Positiva, se deben satisfacer únicamente los requisitos establecidos para ello en la Legislación Civil y no los previstos en las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, sin embargo, dentro del Precedente Judicial, identificado como 1º./J. 60/2007 y con el rubro "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMA DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS", se precisa, sin que ello implique que una vez adquirido el bien inmueble, **no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.** En mérito de ello, la parte accionante deberá de cumplir con los requisitos y pagos

administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano **respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles.**

Además, conforme a lo dispuesto por el artículo 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establece:

“Artículo 75-BIS-B.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se registrá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquirieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. **I.-** Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... **VIII.-** Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. **IX.-** Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fé pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en

que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...”

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que el C. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto de la fracción de terreno materia del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

Así mismo, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia y, se de cumplimiento a lo antes ordenado, deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a la parte actora, decretándose la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo; asimismo deberá **cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, ello además previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la

prescripción en forma definitiva.

X.- Por otro lado, no pasa por desapercibido para quien esto resuelve, que el inmueble materia del presente juicio, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, cuenta con el siguiente gravamen:

"... GRAVAMEN: VEASE CREDITO REFACCIONARIO EN FAVOR DE BANCO COMERCIAL MEXICANO, S.A., POR LA CANTIDAD DE \$ 24,000.00 DOLARES, INSCRITA BAJO PARTIDA 16838 TOMO 64 SECCION HIPOTECAS, DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 1970..."

En mérito de ello, en este juicio se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia que de afectarle el gravamen al que encuentra afectado en el predio mayor donde se encuentra inmersa la fracción materia de litis, quedará sujeto al mismo. Sirve de sustento por analogía, equiparación e identidad jurídica la siguiente tesis:

PRESCRIPCION POSITIVA DE INMUEBLES HIPOTECADOS.

Si la prescripción adquisitiva de un inmueble, se consumó después de haber sido éste hipotecado, debe estimarse, de acuerdo con las prevenciones de los artículo 2894 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, actualmente en vigor y su concordante, 1824, del anterior, que dicho inmueble quedó sujeto al gravamen hipotecario que sobre el mismo se impuso.

3a.

Amparo civil directo 1131/39. Díez Barrozo y Macedo Paulina. 2 de septiembre de 1941. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo LXIX. Pág. 3405. Tesis Aislada.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1130, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 270, 274, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se:

RESUELVE:

inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, sólo por lo que hace al bien materia del juicio en el entendido de que el predio mayor donde se encuentra inmersa la fracción que nos ocupa, cuenta con el siguiente gravamen:

"... GRAVAMEN: VEASE CREDITO REFACCIONARIO EN FAVOR DE BANCO COMERCIAL MEXICANO, S.A., POR LA CANTIDAD DE \$ 24,000.00 DOLARES, INSCRITA BAJO PARTIDA 16838 TOMO 64 SECCION HIPOTECAS, DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 1970..."

En mérito de ello, en este juicio se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia que de afectarle el gravamen al que encuentra afectado en el predio mayor donde se encuentra inmersa la fracción materia de litis, quedará sujeto al mismo.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento a los resolutivos subsecuentes, **deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad**, para que previo el cumplimiento de **la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es, cumplimiento de los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, además del cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TITULO DE PROPIEDAD** al accionante.

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio a efecto de hacer de su conocimiento que el C. [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA AVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

CPFL

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 360/2024, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO por [REDACTED], en contra de [REDACTED]

[REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE.

CON EL NUMERO **15096** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **08-OCT-2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

09-OCT-2025, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15096** DE FECHA **08-OCT-2025**, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.

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.

**PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA**
VERSIONES PÚBLICAS

**PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA**
VERSIONES PÚBLICAS