

San Quintín, Baja California, a veintidós de octubre del año dos mil veinticinco. -----

Vistos para dictar sentencia definitiva dentro de los autos del **Juicio Ordinario Civil (Prescripción Positiva)** promovido por [REDACTED] en contra de quien legalmente represente a [REDACTED], bajo **Expediente Número 774/2023-II**, y. -----

RESULTANDO.

I.- Que por escrito y anexos presentados ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado, el día nueve de noviembre del dos mil veintitrés, compareció la Ciudadana [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Ordinaria Civil a quien legalmente represente a [REDACTED], por las siguientes prestaciones: -----

A).- Que por sentencia se declare que, en virtud del derecho de prescripción positiva, la suscrita actora se ha convertido en legítima propietaria del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el cual cuenta con una superficie documentada de 210.244m² y con una superficie real de 212.500m², y que se encuentra registrado con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 9.885M. CON CALLE TERCERA
AL SUR: 10.00M. CON LOTE 25
AL ESTE: 21.54 M. CON LOTE 11
AL OESTE: 21.138M CON LOTE 13

B).- Que por sentencia se declare que, en virtud del derecho de prescripción positiva, la suscrita actora se ha convertido en legítima propietaria del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], también identificado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como "[REDACTED]", el cual cuenta con una superficie documentada de 211.298m² y una superficie real de 212.500m², y que se encuentra registrado con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 10M. CON CALLE TERCERA
AL SUR: 10.00M. CON LOTE 24
AL ESTE: 21.138M. CON LOTE 12
AL OESTE: 21.122M. CON LOTE 14

C).- La cancelación parcial de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

[REDACTED] es la propietaria de los lotes de terreno antes mencionados.

D).- La inscripción de la sentencia firme donde se declare que la hoy parte actora se ha convertido en propietaria de los inmuebles mencionados en la prestación A) y B) de este escrito, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

E).- El pago de gastos y costas que se generen en el presente juicio únicamente en caso de que se opongan a la presente demanda.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal, fundó su demanda en derecho, acompañando a la misma la documentales que corren agregadas de la foja 7 a la 13 de autos.- Por auto de fecha trece de noviembre del dos mil veintitrés, se le dio curso a la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la Parte demandada, en los términos de Ley.- por auto de fecha veintidós de noviembre del dos mil veintitrés, se ordenó la inscripción preventiva ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en los términos que del mismo se desprenden.- Mediante constancia de fecha diecinueve de febrero del dos mil veinticuatro, se hizo constar la imposibilidad de emplazar a la parte demandada en los términos encomendados.- por auto de fecha cinco de junio del dos mil veinticuatro, en virtud de que la parte actora desconoce domicilio de la parte demandada, se ordenó agotar los medios de localización girándose los oficios a las dependencias de costumbre para efecto de solicitar domicilio de la parte demandada, lo anterior para que pueda ser emplazada del presente juicio en los términos de ley.- por auto de fecha diecinueve de marzo del dos mil veinticinco, toda vez que se desprende del expediente que los domicilios encontrados por las dependencias públicas son imprecisos, se ordena emplazar a la parte demandada por medio de EDICTOS que deberá de publicarse tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial del Estado y en el periódico local de mayor circulación en esta zona, haciéndole saber de la demanda interpuesta en su contra y que tiene un término de quince días contados a partir del día siguiente en el que aparezca la última publicación del edicto.- por auto de fecha veinte de mayo del dos mil veinticinco, se le tuvo a la parte actora exhibiendo tres ejemplares del Boletín Judicial del Estado y tres publicaciones del periódico el vigía mediante los cuales se emplazó a juicio a la parte demandada dentro del presente asunto, y toda vez que de autos se desprende que la parte demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, se le declara la rebeldía en que incurrió razón por la cual, se concede a las partes, un término probatorio por diez días comunes a las partes.- por auto de fecha tres de junio del dos mil veinticinco, se ordena la regularización del procedimiento, por lo que se ordena notificar a la parte demandada [REDACTED]. por medio de Edictos por dos veces de tres en tres días en el Boletín Judicial del Estado o en el periódico de mayor circulación en la zona, en el entendido que para el demandado empezara a correr el termino de ofrecimiento de pruebas a partir del día siguiente a aquel en que aparezca la última publicación del edicto.- por auto de fecha diez de junio del dos mil veinticinco, se le tuvo al abogado patrono de la parte actora ofreciendo en tiempo y forma las pruebas de parte de su representado mismas que en su oportunidad se acordara sobre su admisión.- por auto de fecha siete de julio del dos mil veinticinco, se le tuvo a la parte actora exhibiendo dos código QR los cuales son publicaciones del Boletín Judicial del Estado en los cuales fueron publicados los edictos ordenados por auto de fecha veinte de mayo del dos mil veinticinco.- por auto de fecha quince de julio del dos mil veinticinco, se declaró cerrado el periodo de ofrecimiento de pruebas concedido a las partes y se resolvió sobre las pruebas ofrecidas por la Parte Actora, admitiéndose las mismas, teniéndose por desahogadas aquellas que por su propia y especial naturaleza no requieren de diligenciación especial

para su desahogo, eligiéndose para su desahogo la forma escrita, y se señaló día y hora para el desahogo de las pruebas restantes, ordenándose su preparación en los términos de ley.- Mediante audiencia de fecha cinco de septiembre del dos mil veinticinco, se procedió al desahogo de las probanzas admitidas a la parte actora, con los resultados que de la misma se desprende.- por auto de fecha quince de septiembre del dos mil veinticinco, se declaró cerrado el periodo probatorio y se decretó la apertura del periodo de alegatos, concediéndoles a las partes el término común de cinco días para tal efecto.- Por auto de fecha seis de octubre del dos mil veinticinco, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva que en derecho proceda, misma que es dictada conforme al siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 73 fracción II y 85 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como los artículos 144, 145, 146, 157 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California. -----

II.- La Vía Ordinaria Civil elegida por la Parte Actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente Juicio en los términos de los artículos 256, 257, 425 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California. -----

III.- En el caso que nos ocupa, la Parte Actora ejercita la Acción de Prescripción Adquisitiva, también llamada por la doctrina como la Acción de Usucapión, la cual se encuentra prevista por el primer párrafo del artículo 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, en los siguientes términos:

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.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, la actora debe probar los hechos constitutivos de su acción, y la demandada los de sus excepciones, por lo que para que prospere la acción ejercitada, la Parte Actora deberá probar como elementos constitutivos de su acción, los siguientes:

1).- Que el bien que pretende adquirir por prescripción, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte demandada, [REDACTED]..

2).- La posesión en concepto de propietario, pacífica, continua, y pública, durante cinco años si es de buena fe, o diez si es de mala fe.

El primer elemento de la acción de prescripción ejercitada, consistente en que el bien inmueble que se pretende adquirir por prescripción positiva o usucapión, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ensenada, Baja California, a nombre de la Parte demandada, [REDACTED]

■., quedó plenamente demostrado en el presente Juicio, con la Prueba Documental Pública consistente en Certificado de Inscripción expedido con fecha dieciocho de septiembre del dos mil veintitrés, por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Ensenada, Baja California, Licenciado ■, el cual obra a foja número 7 y 8 de autos, se encuentra inscrito a nombre de la Parte demandada, ■., bajo folio ■, inscrito bajo memorias descriptivas ■; documental que merece pleno valor probatorio en los términos de los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California. -----

Así mismo, con la Prueba **Documental Privada** consistente en levantamiento topográfico visible a foja número 9 y 10 de autos, elaborado por el Perito Ingeniero ■, Perito deslindador No. 23, de fecha 6 de octubre del 2021, autorizado por el Arq. ■ Director de Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente del Consejo Municipal Fundacional de San Quintín, Baja California; levantamiento del cual se desprende la superficie real de los inmuebles así como que se encuentra inscrito a nombre del demandado, mismo que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertaren en aras del principio de economía procesal, Documental Pública que hace prueba plena en cuanto a su contenido en términos del artículo 405 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

Probanzas que admiculadas entre si y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, *alcanzan pleno valor probatorio para los efectos de tener por acreditado en autos el primero de los elementos constitutivos de la acción.*-----

Por lo que hace al segundo de los elementos de la acción en estudio, consistente en que la Parte Actora tenga la posesión del inmueble cuya prescripción reclama, con el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley para que prescriba a su favor, el artículo 817 del Código Civil del Estado, establece:

Artículo 817.- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

En el caso que nos ocupa la Parte Actora, como causa generadora de su posesión, manifiesta en los hechos, de su escrito inicial de demanda, lo siguiente:

"1.- En fecha 16 de enero de 1989 mi padre, el señor ■, en vida, y la ■. celebraron un contrato privado de compraventa respecto del bien inmueble identificado como ■, también identificado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como "■", el cual cuenta con una superficie documentada de 210.244 m2 y con una superficie real de 212.500 m2 (circunstancia que se comprobara en el momento procesal oportuno), y que se encuentra registrado con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 9.885M. CON CALLE TERCERA, AL SUR: 10.00M CON LOTE 25; AL ESTE: 21.54M CON LOTE 11; AL OESTE: 21.138M. CON LOTE 13."

"2.- En fecha 16 de enero de 1989 mi padre, el señor ■, en vida, y la ■. celebraron un contrato privado de compraventa respecto del bien inmueble identificado como ■, también identificado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como "■", el cual cuenta con una superficie documentada de 211.298m2 y con una superficie real de 212.500m2 (circunstancia que se comprobara en el momento procesal oportuno), y que se encuentra registrado con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 10M. CON CALLE TERCERA; AL SUR: 10.00M. CON LOTE 24; AL ESTE: 21.138M. CON LOTE 12; AL OESTE: 21.122M. CON LOTE 14."

"3.- Es el caso que en fecha 6 de noviembre de 2017, mi padre, el señor [REDACTED], le cedió a la suscrita los derechos de propiedad y posesión sobre los inmuebles antes descrito, lo cual hizo por escrito en la parte trasera de unos recibos que amparan a cada uno de los inmuebles donde su puño y letra escribió: "San Quintín B.C. a 6/Noviembre de 2017 cedo los derechos de este recibo (sic) al igual que los derechos sobre este terreno a mi hija. [REDACTED] (firma ilegible) [REDACTED]."

"4.- Es desde esta misma fecha, 6 de noviembre de 2017, que la suscrita entró en posesión de los inmuebles identificados previamente en este escrito a título de propietario, como lo exige la ley, teniendo la posesión de buena fe, mismo hecho que les consta a diversos vecinos del lugar, como lo son [REDACTED], entre otros."

"5.- Es importante mencionar que los inmuebles materia de este juicio se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de [REDACTED], en la partida número 5344151, de la sección civil de fecha 6 de octubre de 2021, mismo que se acredita con las documentales que se agregan a esta demanda, así como los medios de prueba que se desarrollan en el presente juicio."

"6.- Es el caso que desde la fecha que tengo en posesión los inmuebles mencionados en los hechos 1 y 2 de este escrito, ha sido de manera pacífica, ya que no he tenido ningún inconveniente o problema con los vecinos o con alguna autoridad, y nadie me ha molestado en mi posesión, ni al momento de entrar en posesión (6 de noviembre de 2017), ni después de esa fecha."

"De igual manifiesto que en ningún momento he sido molestada en mi posesión por alguna persona proveniente de la empresa [REDACTED], ni por quien fuese su representante legal, es decir, estos han sido omisos en perturbar la posesión que ostento desde el día 6 de noviembre de 2017 sobre los bienes inmuebles materia de este juicio, y hasta la fecha han omitido molestar o perturbar mi posesión sobre estos."

"7.- Además de ser poseedora a título de propietaria y estar de manera pacífica en ambos predios, he venido disfrutando los inmuebles de manera continua, ya que desde el momento que tomé posesión de los predios, no se ha interrumpido por ningún motivo mi goce respecto a los mismos."

"Aunado a lo anterior, ninguna persona proveniente de la empresa [REDACTED], ni por quien fuese su representante legal, han pretendido interrumpir de alguna forma o con la presentación de alguna acción la posesión que ostento desde el día 6 de noviembre de 2017 sobre los bienes inmuebles materia de este juicio, y hasta la fecha han omitido interrumpir mi posesión."

"8.- En virtud de lo antes expuesto se me ha reconocido ante la sociedad de manera pública que soy la propietaria de los inmuebles materia del presente juicio, porque los vecinos del lugar admiten que soy la propietaria y me reconocen como tal, además de que tengo dentro de los mismos una casa habitación tipo traila en dichos inmuebles." "Inclusive, la misma empresa [REDACTED], es sabedora y tiene conocimiento que la suscrita soy propietaria y poseedora de los terrenos materia de este juicio, ya que, me he presentado en diversas ocasiones en sus oficinas ubicadas en Calle Sexta s/n del mismo Fraccionamiento Ciudad de San Quintín, a solicitar información de cuando comenzarían las campañas para la obtención de los títulos de los terrenos, manifestándome el personal, que dicha situación la darán a conocer después, sin embargo, hasta la fecha han sido omisos en dar más información al respecto."

"9.- Es el caso que ya ha transcurrido 5 años desde que la suscrita entra a poseer el bien inmueble materia de este juicio, por lo que se ha consolidado la prescripción positiva en mi favor al consumarse precisamente los 5 años necesarios para prescribir de buena fe y en base a este hecho vengo a ejercitar la acción de prescripción positiva, con el fin de que su señoría lo declare judicialmente. De igual manera, desde que entre a poseer los inmuebles, pago los servicios públicos que los mismos generan y los conservo debidamente delimitados." "Refiero que la suscrita he realizado mejoras en los inmuebles materia de este juicio, con dinero de mi peculio, a la vista de todos, sin ser molestada, y de manera pacífica he realizado estas mejoras, tales, como, delimitación de los terrenos en el lado que colinda con la calle tercera, y del lado que colinda con el lote continuo, cerco que mande a construir en base de concreto, con postes de aluminio y malla ciclónica, contado con un portón del mismo material para ingresar a los terrenos, al fondo de los mismos instale una casa habitación tipo traila, cuento con el servicio de luz eléctrica, el cual corrío de mi bolsillo los gastos de instalación y pagos mensuales, construir una pila para el almacenamiento de agua potable, (dado que este fraccionamiento no proporciona agua corriente de forma regular, así mismo mantengo los terrenos limpios de toda maleza, en buenas condiciones y además lo utilizo para guardar algunos vehículos de mi propiedad y para realizar algunas reuniones sociales."

"10.- Todo lo anterior les consta a diversas personas en virtud de que siempre he poseído el bien de manera pública y en mi carácter de dueña, tales como [REDACTED], entre otros, como acreditare en la etapa procesal correspondiente."

Por lo que en base a lo previsto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, a la Parte Actora le incumbe la carga de la prueba de acreditar sus afirmaciones en que basa la acción ejercitada, y en el caso que nos ocupa, ofreció para tal efecto la prueba CONFESIONAL a cargo de la Parte demandada, desahogada mediante

audiencia celebrada con fecha cinco de septiembre del dos mil veinticinco, de la cual se desprende que dicha parte fue declarada confesa de las posiciones números calificadas de legales por el Suscrito, que se contienen en el pliego de posiciones que obra a fojas números 110 de autos, en virtud de su incomparecencia sin justa causa, a pesar de haber sido debidamente citado y apercibido para tal efecto, la cual merece pleno valor probatorio en los términos del artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.- - - - -

Así como la **Prueba Testimonial** a cargo de [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha cinco de septiembre del dos mil veinticinco, de la cual se desprende que el primero de ellos, en relación al interrogatorio verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la oferente, previa su calificación de legal, contesto: "A LA PRIMERA DIRECTA: Que diga la testigo si conoce a los de nombres [REDACTED] y [REDACTED], en caso de ser afirmativo desde cuándo y porque.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si, al señor [REDACTED] lo conozco desde finales de 1985, porque desde entonces somos vecinos y a [REDACTED] desde que nació la conozco por ser hija [REDACTED].- A LA SEGUNDA DIRECTA: Que diga la testigo si conoce a la parte demandada [REDACTED]. y en caso afirmativo porque la conoce.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si la conozco, ya que esta se dedica a vender terrenos en el [REDACTED].- A LA TERCERA DIRECTA: Que diga la testigo si sabe y le consta si en algún momento [REDACTED] adquirió algún lote de terreno en el [REDACTED], en esta jurisdicción.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si, en el año 1989, nos platicó que había comprado unos lotes ahí en el fraccionamiento ese ya que nosotros le comentamos que habíamos comprado lotes en ese fraccionamiento y que estaban bien, fue como a mediados de enero de 1989, el compró en la manzana 30 y adquirió los [REDACTED], esto lo sé porque están por la misma calle tercera donde nosotros también compramos, los adquirió de la [REDACTED], en su momento nos enseñó su contrato de compra venta de esos lotes y nos participó que ya había comprado esos lotes.- A LA CUARTA DIRECTA: Que diga la testigo si sabe y le consta quien posee los [REDACTED], que en su momento compró el ahora finado [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- si, [REDACTED], su hija de [REDACTED] es quien posee actualmente esos lotes, su papá se los cedió el día 06 de Noviembre del año 2017.- A LA QUINTA DIRECTA.- Que diga la testigo si sabe y le consta cual es la superficie de los [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- si lo se miden 212.500 metros cuadrados esos lotes y esto lo sé porque lo comentamos y decía [REDACTED] que eran lotes chicos.- A LA SEXTA DIRECTA.- Que diga la testigo si sabe y le consta si el día en que [REDACTED] entró a poseer los terrenos materia de éste juicio, alguna persona, autoridad o la misma [REDACTED]. se opuso o mostro inconformidad.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: no , nadie todos los vecinos reconocíamos a [REDACTED] como el dueño y al faltar él tuvimos conocimiento que [REDACTED] es la dueña y poseedora de esos lotes, nadie se opuso a eso, ni la propia constructora.- A LA SÉPTIMA DIRECTA.- Que diga la testigo si sabe y le consta si [REDACTED] tenía algún documento que la amparara a entrar a poseer los lotes materia de este Juicio.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si, su papá nos comentó que ya le había cedido sus derechos de ese terreno y nos mostró el documento de cesión de derechos y que a partir del día seis de noviembre del 2017 ella sería la nueva dueña.- A

LA OCTAVA DIRECTA.- Que diga la testigo si sabe y le consta con qué carácter se le reconoce a [REDACTED] respecto a los terrenos materia de éste juicio.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: como dueña y poseedora de ellos, ella ha hecho actos de dominio sobre esos terreno.- A LA NOVENA DIRECTA.- Que diga la testigo si sabe y le consta si desde la fecha en que la actora entró a poseer los terrenos materia de éste juicio y hasta el día de hoy ha tenido algún problema con la autoridad, o recibido alguna denuncia por estar poseyendo.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: NO, no ha tenido problema alguno con nadie, desde que ella entro a poseer ahí ha dispuesto de esos ha hecho mejoras en esos terrenos puso maya ciclónica, ha hecho construcciones y mejoras ahí, electrificó y como sugerencia para que no estuviera solo le dijimos que rentara ahí aunque fuera poco lo que cobrara para que le estuvieran cuidando ahí y nadie se ha inconformado ni ha puesto denuncia alguna por lo que ella ha puesto ahí.- A LA DECIMA DIRECTA.- Que diga la testigo si sabe y le consta si en algún momento desde que [REDACTED] [REDACTED] entró en posesión de los terrenos materia de éste juicio los ha dejado de poseer por alguna razón.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: no, siempre ella ha sido la dueña desde el seis de noviembre de 2017.- A LA DECIMA PRIMERA DIRECTA.- Que diga la Testigo si sabe y le consta si las mejoras que ha realizado la actora en los terrenos referidos han sido realizados con dinero de su patrimonio a costa de ésta.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si, todo lo que ha invertido ahí ha sido su dinero.- A LA DECIMA SEGUNDA DIRECTA.- Que diga la Testigo si sabe y le consta si además de a usted a quienes más les consta que [REDACTED], posee los terrenos materia de éste juicio.-CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: a los vecinos ya que ellos han visto que ella anda ahí y dirigiendo las obras que ella ha hecho ahí y si algunos le han preguntado si son de ella esos terrenos. A LA DECIMA TERCERA DIRECTA.- Que diga la Testigo si sabe y le consta porque motivos [REDACTED], está realizando el presente juicio.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: para tener todos sus documentos en regla y tener los títulos de sus terrenos.-A LA DECIMA CUARTA DIRECTA.- Que diga la testigo LA RAZÓN DE SU DICH O PORQUE SABE Y LE CONSTA LO ANTES MANIFESTADO, CONTESTANDO: Que todo esto lo sé y me consta, porque primero fuimos vecinos y muy amigos de su papá y de ella desde siempre, me consta haber visto los documentos cuando compró los terrenos y cuando nos hizo partícipes de que le había cedido sus terrenos a [REDACTED], que es todo lo que tiene que manifestar.”; Por lo que se procede a llamar ante la presencia judicial al diverso testigo de nombre [REDACTED] [REDACTED], a quien de igual forma se le formula interrogatorio verbal y directo por parte del Abogado patrono de la parte actora, mismo que previa calificativa de legal se asienta en los siguientes términos: “A LA PRIMERA DIRECTA: Que diga el testigo si conoce a los de nombres [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], en caso de ser afirmativo desde cuándo y porque.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si , al señor [REDACTED] lo conozco desde hace como unos veinte años, lo conocí por conducto de mi papá y a [REDACTED] desde niña la conozco por ser hija [REDACTED] y vivimos en el mismo fraccionamiento.- A LA SEGUNDA DIRECTA: Que diga el testigo si conoce a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED]. y en caso afirmativo porque la conoce.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si la conozco, ya que esta compañía estaba ahí en el fraccionamiento y la verdad actualmente no sé si aún se encuentre ahí, se dedicaba a vender terrenos en el [REDACTED].- A LA TERCERA DIRECTA: Que diga el testigo si sabe y le consta si en algún momento [REDACTED] [REDACTED], adquirió algún lote de terreno en el [REDACTED], en esta jurisdicción.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si, los lotes los compró el 16 de enero del año 1989, el compró en la manzana 30 y adquirió los [REDACTED], esto lo sé por parte de mi papá ya que él nos platicaba. - A LA CUARTA DIRECTA: Que diga el testigo si sabe y le consta quien posee los [REDACTED],

que en su momento compró el ahora finado [REDACTED] [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- si, [REDACTED], su hija de [REDACTED] es quien posee actualmente esos lotes, su papá se los pasó su papá el día 06 de Noviembre del año 2017.- A LA QUINTA DIRECTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cual es la superficie de los [REDACTED] [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- si lo se miden 212.500 metros cuadrados cada uno.- A LA SEXTA DIRECTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si el día en que [REDACTED], entró a poseer los terrenos materia de éste juicio, alguna persona, autoridad o la misma [REDACTED] se opuso o mostro inconformidad.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: no, hasta ahorita se que nadie se opuso, esto lo porque yo estoy viviendo ahí en esos terrenos ya que ella me los renta.- A LA SÉPTIMA DIRECTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si [REDACTED] tenía algún documento que la amparara a entrar a poseer los lotes materia de este Juicio.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si, el papel de compra y venta de su papá [REDACTED] [REDACTED] y en ese mismo papel se lo cedió a ella.- A LA OCTAVA DIRECTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta con qué carácter se le reconoce a [REDACTED], respecto a los terrenos materia de éste juicio.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: como dueña y poseedora de ellos, ella ha hecho actos de dominio sobre esos terreno puso cercos, fosa séptica, ha limpiado.- A LA NOVENA DIRECTA.- Que diga la testigo si sabe y le consta si desde la fecha en que la actora entró a poseer los terrenos materia de éste juicio y hasta el día de hoy ha tenido algún problema con la autoridad, o recibido alguna denuncia por estar poseyendo.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: NO, hasta ahorita no ha tenido problema alguno con nadie, desde que ella entro a poseer ahí ha dispuesto de esos ha hecho mejoras en esos terrenos puso maya ciclónica, ha hecho construcciones y mejoras ahí, electrificó y me renta ahí para estarle cuidando y nadie se ha inconformado ni ha puesto denuncia alguna por lo que ella ha puesto ahí.- A LA DECIMA DIRECTA.- Que diga la testigo si sabe y le consta si en algún momento desde que [REDACTED] entró en posesión de los terrenos materia de éste juicio los ha dejado de poseer por alguna razón.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: no, siempre ella ha sido la dueña desde el seis de noviembre de 2017 y hasta ahorita no ha dejado de poseer ahí.- A LA DECIMA PRIMERA DIRECTA.- Que diga la Testigo si sabe y le consta si las mejoras que ha realizado la actora en los terrenos referidos han sido realizados con dinero de su patrimonio a costa de ésta.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si, todo lo que ha invertido ahí ha sido su dinero.- A LA DECIMA SEGUNDA DIRECTA.- Que diga la Testigo si sabe y le consta si además de a usted a quienes más les consta que [REDACTED] [REDACTED], posee los terrenos materia de éste juicio.-CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: a los vecinos. A LA DECIMA TERCERA DIRECTA.- Que diga la Testigo si sabe y le consta porque motivos [REDACTED] [REDACTED], está realizando el presente juicio.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: para tener todos sus documentos en regla.-A LA DECIMA CUARTA DIRECTA.- Que diga la testigo LA RAZÓN DE SU DICHO O PORQUE SABE Y LE CONSTA LO ANTES MANIFESTADO, CONTESTANDO: Que todo esto lo sé y me consta mi papá me ha platicado y también porque yo tengo mucho tiempo de conocerla a ella, que es todo lo que tiene que manifestar. En uso de la voz la abogada patrono de la actora refiere no tener más preguntas para formular al testigo.”; Testimoniales que con las facultades que al Suscrito le concede el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles se le otorga valor probatorio pleno, pues fueron realizadas por personas imparciales, probas, pues no existe prueba en contrario, quienes manifestaron lo que les consta, lo cual puede ser apreciado por los sentidos, de manera clara sin dudas ni reticencias; sin embargo de las mismas se desprende que a los testigos no se les cuestiono sobre la compraventa de los inmuebles que realizo el señor [REDACTED] [REDACTED] causahabiente de la parte actora, así mismo, se desprende que ambos testigos

en la tercera pregunta directa ambos declararon, en lo que se refiere al **primer testigo**: "A LA TERCERA DIRECTA: Que diga la testigo si sabe y le consta si en algún momento [REDACTED] [REDACTED] adquirió algún lote de terreno en el [REDACTED], en esta jurisdicción.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si, en el año 1989, nos platicó que había comprado unos lotes ahí en el fraccionamiento ese ya que nosotros le comentamos que habíamos comprado lotes en ese fraccionamiento y que estaban bien, fue como a mediados de enero de 1989, el compró en la manzana 30 y adquirió los [REDACTED]; esto lo sé porque están por la misma calle tercera donde nosotros también compramos, los adquirió de la [REDACTED], en su momento nos enseñó su contrato de compra venta de esos lotes y nos participó que ya había comprado esos lotes."; y el **segundo testigo**: "A LA TERCERA DIRECTA: Que diga el testigo si sabe y le consta si en algún momento [REDACTED] [REDACTED], adquirió algún lote de terreno en el [REDACTED], en esta jurisdicción.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: si, los lotes los compró el 16 de enero del año 1989, el compró en la manzana 30 y adquirió los [REDACTED]; esto lo sé por parte de mi papá ya que él nos platicaba."; por consiguiente no se les cuestiono a los testigos de referencia, si el cesionario, papá de la parte actora [REDACTED] liquido en su totalidad dichos inmuebles, ni mucho menos el costo de los mismos, solo se limitan a referir que los compró, sin abundar más en dicha pregunta; sirviendo de apoyo las siguientes tesis:

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN ES INDEPENDIENTE DE LA CALIFICACIÓN LEGAL DE SU INTERROGATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).- Al calificar de legal un interrogatorio, el Juez únicamente lo hace en función de que las preguntas satisfagan los extremos del artículo 513 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es decir, que tengan relación directa con los hechos controvertidos, que no sean contrarias al derecho o a la moral, que sean claras y precisas, y que no contengan más que un solo hecho, pero al apreciar y valorar la prueba, ejerce su facultad contenida en los artículos 572 y 573 del citado ordenamiento legal, y usando su arbitrio judicial, puede o no concederle valor a la prueba de testigos, atendiendo tanto a las circunstancias que concurren en éstos, como a las condiciones que debe reunir su testimonio, tales como la uniformidad y que den la razón fundada de su dicho.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.
XI.2o. J/25

Amparo directo 394/95. Luis Manuel Ramírez Gálvez y otro. 21 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretario: Octavio Chávez López.

Amparo en revisión 97/96. Ignacio Flores Salas. 4 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Norma Navarro Orozco.

Amparo directo 397/2001. Roberto Esquivel Zúñiga. 11 de julio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretario: Pedro Garibay García.

Amparo directo 607/2001. Sociedad Cooperativa Limitada de Producción Forestal La Cruz Gorda, S.C.L. 20 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Ceja Villaseñor. Secretario: Víctor Ruiz Contreras.

Amparo directo 185/2002. Ma. de la Luz Vitela Garcilazo. 24 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Hugo Sahuer Hernández. Secretaria: Ma. de la Cruz Estrada Flores.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XV, Junio de 2002. Pág. 544. Tesis de Jurisprudencia.

TESTIGOS, VALOR DE LOS. RAZÓN FUNDADA DE SU DICHO. No es suficiente la afirmación de un testigo, en el sentido de que sabe y le constan los hechos porque estuvo presente el día en que ocurrieron, sino que es menester que explique convincentemente los motivos o circunstancias específicas por las cuales se encontraba presente en ese sitio, para poder entender su presencia en él; si no lo hace, tal testimonio no produce credibilidad y la Junta debe negar valor a sus declaraciones.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.
I.6o.T. J/21

Amparo directo 12576/92. Generosa Salgado Rebolledo. 21 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Carolina Pichardo Blake. Secretaria: Estela Jasso Figueroa.

Amparo directo 476/95. Constructora e Instaladora J.P., S.A. de C.V. 24 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Patiño Pérez. Secretario: Carlos Enrique Vázquez Vázquez.

Amparo directo 7516/95. Jesús Hernández Melo. 25 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Patiño Pérez. Secretario: Carlos Enrique Vázquez Vázquez.

Amparo directo 10486/96. Ángel Campos Millán. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Rosario Mota Cienfuegos. Secretario: José Guillermo Cuadra Ramírez.

Amparo directo 3226/97. Martín García Pérez. 11 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: María del Rosario Mota Cienfuegos. Secretario: José Guillermo Cuadra Ramírez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo V, Mayo de 1997. Pág. 576. Tesis de Jurisprudencia.

Documental privada consistente en 5 fotografías a color, probanza a la que el Suscrito le otorga valor probatorio pleno, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 285 fracción VIII y 414 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado

de Baja California, la cual junto con las testimoniales, alcanzan eficacia probatoria plena.-

Así como las documentales públicas consistentes en los Recibos de Predial Números 2025-12768, 2023-12164, 24867, 2025-12772, 2023-12167, 24871, expedidos por Recaudación de Rentas del Municipio de San Quintín, a favor de [REDACTED], respecto al inmueble con clave catastral [REDACTED], los cuales obran a fojas números 90 a la 94 de autos; así como recibo de Luz expedido por la CFE Comisión Federal de Electricidad, visible a foja 89 de autos; probanzas que de conformidad con lo previsto por los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, merecen pleno valor probatorio, sin embargo, dichos documentos no contiene mención alguna de la actora, ni mucho menos posesión que esta tenga sobre dicho inmueble, ni tampoco las cualidades de la posesión que invoca, y por ende, carece de eficacia probatoria para tales efectos, resultando aplicables al caso que nos ocupa, la siguiente Contradicción de Tesis y Tesis Aislada, que a la letra dicen:

Época: Octava Época
Registro: 215161
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Núm. 68, Agosto de 1993
Materia(s): Civil
Tesis: I.5o.C. J/33
Página: 43

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.

Amparo directo 5185/89. Susano Cárdenas Morales. 23 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretaria: Eleonora Murillo Castro.

Amparo directo 2380/90. Noé Sandoval Cruces. 23 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Ambriz Landa.

Amparo directo 5578/92. Mario Rojas Trejo y otra. 11 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Juan José Altamirano Ochoa.

Amparo en revisión 1108/92. [REDACTED] Marín Acosta. 3 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Sergio Darío Maldonado Soto.

Amparo directo 2375/93. Sara Espinosa Aguilera. 17 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Juan José Altamirano Ochoa.

Época: Octava Época
Registro: 228871
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 568

PRESCRIPCION. RECIBOS DE CONTRIBUCIONES Y DE CONSUMO DE AGUA NO PRUEBAN LA POSESION. Los recibos relativos al pago de contribuciones, consumo de agua, y mandamiento de ejecución fiscal, por sí solos no pueden acreditar la posesión del inmueble en términos del artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece que el poseedor es aquel que ejerce sobre la cosa un poder de hecho, y menos pueden acreditar que la persona que cubrió esos créditos fiscales, haya poseído con las características o requisitos suficientes para que opere en su favor la prescripción adquisitiva del citado bien raíz, en virtud de no constituir medios de convicción idóneos a la pretensión del actor.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1645/89. Emilio [REDACTED] León. 25 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger.

Documental Privada consistente en constancia del perito Ingeniero [REDACTED] de fecha cinco de junio del dos mil veinticinco, visible a foja 95 de autos, mismo que fue debidamente ratificado ante la presencia judicial, con fecha cinco de septiembre del dos mil veinticinco, en todas y cada una de sus partes, reconociendo como suya la firma que en él aparece y el contenido del mismo; de conformidad con lo establecido en el artículo 407, 408, 412, 418 del Código Procesal Civil del Estado. - - - - -

Aunado a la prueba **documental privada** consistente en recibos de dinero referentes a una compra venta privada el cual se da por íntegramente por reproducido en aras del principio de economía procesal y visible a fojas 11 y 12 de autos; de primer cuenta **recibo número 3449**, bueno por la cantidad de **\$220,000.00 pesos (doscientos veinte mil pesos 00/100 m.n.)**, por concepto de **abono al enganche por la cantidad de \$660,000.00 pesos (seiscientos sesenta mil pesos 00/100 m.n.)**, teniendo **un saldo por cubrir de \$440,000.00 pesos (cuatrocientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.)**, el cual celebran por una parte el Señor [REDACTED] en su carácter de comprador y [REDACTED] como vendedora, celebrado en fecha **dieciséis de enero del año mil novecientos ochenta y nueve (16/enero/1989)**, respecto del inmueble descrito como [REDACTED]

[REDACTED], mismo que cuenta con una **superficie de 212.50m2**; y como segundo **recibo el número 3450**, bueno por la cantidad de **\$220,000.00 pesos (doscientos veinte mil pesos 00/100 m.n.)**, por concepto de **abono al enganche por la cantidad de \$660,000.00 pesos (seiscientos sesenta mil pesos 00/100 m.n.)**, teniendo **un saldo por cubrir de \$440,000.00 pesos (cuatrocientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.)**, el cual celebran por una parte el Señor [REDACTED] en su carácter de comprador y [REDACTED] como vendedora, celebrado en fecha **dieciséis de enero del año mil novecientos ochenta y nueve (16/enero/1989)**, respecto del inmueble descrito como [REDACTED]

[REDACTED], mismo que cuenta con una **superficie de 212.50m2**; Documental que hace prueba en términos del artículo 329, 330, 408 del Código de Procedimientos Civiles, ya que no fue objetado por el demandado; sin embargo, se tiene que la parte actora los ofreció como sus documentos fundatorios de su acción, sin embargo de la literalidad de los mismos se tienen que su causahabiente [REDACTED] únicamente realizó abono de \$220,000.00 pesos por cada inmueble, por concepto de enganche a la cantidad total del inmueble con un valor de \$660,000.00 pesos cada uno, desprendiéndose saldo pendiente por cubrir en los mismos por la cantidad de \$440,000.00 pesos; por lo cual dichas documentales que contienen al reverso la cesión de derechos en favor de la actora [REDACTED] constituyen únicamente un indicio, por lo cual requiere de diversa probanza para acreditarse el pago total de los mismos, lo cual no se acredita con las probanzas desahogadas en autos ni las documentales privadas y públicas exhibidas y valoradas en el cuerpo de la presente resolución, refiriendo la literalidad del artículo 2122 y 2190 del Código Civil del Estado, refiere:

ARTICULO 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.

ARTICULO 2190.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Concatenado con el artículo 96 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California.- - - - -

ARTÍCULO 96.- También deberá acompañarse a toda demanda o contestación, el documento o documentos en que la parte interesada funde su derecho.

Si no los tuviere a su disposición, designará el archivo o lugar en que se encuentren los originales.

Se entenderá que el actor tiene a su disposición los documentos y deberá acompañarlos precisamente a la demanda, siempre que existan los originales en un protocolo o archivo público del que pueda pedir y obtener copias autorizadas de ellos.

Atendiendo el siguiente criterio:

Registro digital: 162630

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 58/2010

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Marzo de 2011, página 185

Tipo: Jurisprudencia

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. EL CONTRATO RELATIVO CONSTITUYE JUSTO TÍTULO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON CARÁCTER DE PROPIETARIO PARA EJERCER LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. El contrato de compraventa con reserva de dominio previsto en el artículo 2,312 del Código Civil para el Distrito Federal, constituye justo título para ejercer la acción de prescripción adquisitiva, toda vez que el comprador posee en concepto de dueño o propietario, y su posesión es originaria y no derivada. El hecho de que el vendedor se reserve el dominio del inmueble, en el contrato no desvirtúa su naturaleza, es por esto que se considera suficiente para que el comprador ejerza su posesión con carácter de propietario, ya que claramente tiene la intención de poseer la cosa a título de dueño. No obsta a lo anterior que el artículo 2,315 del mismo ordenamiento establezca que mientras no se transmita la propiedad de la cosa vendida al comprador, éste será considerado arrendatario, para el efecto de que pague las rentas correspondientes, ya que esto únicamente opera para proteger al vendedor en caso de que se rescinda el contrato.

Contradicción de tesis 5/2010. Entre las sustentadas por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Octavo Circuito. 23 de junio de 2010. Mayoría de tres votos. Disidentes: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha siete de julio de dos mil diez.

Por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, de acuerdo a los artículos 797, 817 del Código Civil del Estado, relacionado con el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, la Parte Actora tenía como carga de la prueba la de acreditar la causa generadora de su posesión para poder determinar que la posesión que detenta la adquirió y la detenta o disfruta en concepto de dueña, para poder así producir la prescripción positiva a su favor respecto del bien inmueble materia del presente Juicio, por lo que se tiene que la parte actora afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica, y por consiguiente tiene la carga de demostrar, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio en este caso el recibo de dinero con folio 3449 y 3450 ambos de fecha dieciséis de enero del mil novecientos

ochenta y nueve (Foja 11 y 12 de autos), y que quien transmitió al adquirente quien es el accionante del presente juicio la ciudadana [REDACTED] siendo el cesionario el Ciudadano [REDACTED] quien a su vez le fue transmitido la posesión por [REDACTED] quien podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. - - - - -

Sin embargo, **para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica y de buena fe en concepto de propietario, durante el plazo exigido** para que opere la prescripción, **el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica, buena fe y en calidad de propietario, la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir**; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica, y que se desprenda la trasmisión de la propiedad de la cosa vendida al comprador y que este haya cubierto la totalidad del inmueble para que sea considerada de buena fe y en concepto de propietario, tal y como lo previene el artículo 2122 del Código Civil en el Estao, lo cual no se acredita por la parte actora con los medios suficientes que su causahabiente el Ciudadano [REDACTED] mantenía el completo dominio de los inmuebles materia del presente asunto, ya que las probanzas deben de determinar la calidad y naturaleza de la posesión, ya que brindar la certeza a los titulares originales del bien sobre su derecho de propiedad es menester cumplir con los requisitos que exige la ley, mismas que fueron establecidos por el legislador para crear certeza en la propiedad y en la posesión, a través del debido proceso, atendiendo el siguiente criterio:

Registro digital: 162032
Instancia: Primera Sala
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 125/2010

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101
Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).- La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. **El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir.** Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), **siempre deberá probar la causa generadora de la posesión.** Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas. Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha

veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

Y por ende, tampoco acredito el segundo elemento de la acción en estudio, resultando innecesario entrar al estudio de los diversos elementos de la acción ejercitada, ya que en nada cambiarían el sentido de la presente resolución, ya que aunque acreditara las diversas cualidades requeridas para la procedencia de la acción de prescripción, por no acreditar que liquido en su totalidad los inmuebles materia del presente asunto, por consiguiente, no se configuran la totalidad de los elementos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción ejercitada, resultando aplicables al caso que nos ocupa, la siguiente Tesis de Jurisprudencia y Contradicción de Tesis, que a la letra dicen:

Época: Novena Época
Registro: 188142
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XIV, Diciembre de 2001
Materia(s): Civil
Tesis: II.3o.C. J/2
Página: 1581

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapición. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapición, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapición), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "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.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz. Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera. Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos. Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera. Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses. Notas: La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271. Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio.

Época: Novena Época
Registro: 204896
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo I, Junio de 1995
Materia(s): Civil
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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

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.

IV.- Gastos y Costas.- En virtud de que ninguna de las partes obro con temeridad o mala fe, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.-----

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 81, 82 y 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE.

PRIMERO.- La personalidad de las partes han quedado debidamente acreditadas en autos, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Ordinaria Civil, al igual que la competencia del Ciudadano Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

SEGUNDO.- La Parte Actora, [REDACTED], no acreditó el segundo de los elementos de su acción, y la Parte demandada, [REDACTED], dio contestación a la demanda entablada en su contra, en consecuencia.-----

TERCERO.- Se absuelve al demandado, [REDACTED], de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora, [REDACTED].-----

CUARTO.- Se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.-----

QUINTO.- La presente sentencia causará ejecutoria, una vez que haya transcurrido el término de Ley a partir de que se publiquen los puntos Resolutivos de la

misma por medio de **EDICTOS** por **DOS VECES DE TRES EN TRES DÍAS** en el Boletín Judicial del Estado o en un periódico de la localidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, por lo se ordena elaborar el edicto para la publicación de la Sentencia por Edictos. -----

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el Juez de Primera Instancia Civil de San Quintín, del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, **Licenciado Jorge Alberto Amezcua Castro**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Jannett Aradia Salgado Alvarado**, 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. -----

Expediente número 774/2023-II.

(gba)

En el número **15,110 del Boletín Judicial** del Estado de **fecha 30 de octubre del 2025**, se hizo la publicación de Ley. Conste.-----

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS