

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

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del Expediente número **0580/2023**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por **J. [REDACTED] [REDACTED]**, en contra de **[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]** y;

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

1.- Que por escrito presentado en fecha dieciocho de abril de dos mil veintitrés, y con el que subsana, compareció ante este Juzgado el **C. J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**, por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil- acción de Prescripción Positiva- al **C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**, a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto inmueble identificado como **Lote de terreno número 1, Manzana 1, ubicado en Calle Gardenia número 22257, Colonia La Morita I Sección, de esta ciudad, con superficie de 190.356 m2**; con las medidas y colindancias que precisa, e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo Partida **5575839, Sección Civil de fecha 14 de febrero de 2008, folio real 1179409**; manifiesta como hechos los contenidos en el mismo, que funda en los preceptos legales y aplicables para terminar formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas; toda vez que la parte actora manifestó desconocer el domicilio del pasivo procesal señor **[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]** se giraron los oficios correspondientes a diversos organismos para su localización, sin resultado positivo, con excepción de CFE Suministrador de Servicios Básicos y CESPT Comisión Estatal de

Servicios Públicos, que cada uno por su parte proporcionaron domicilio del pasivo procesal para que se le pudiera emplazar, por lo que por auto dictado el nueve de junio de dos mil veintitrés se ordenó turnar los autos al C. Actuario adscrito para su cometido; dado lo asentado en los razonamientos respectivos de fecha cinco de octubre de dos mil veintitrés de que el demandado -no vive- en el domicilio al que acudió, y veintisiete de junio del año próximo pasado en el que textualmente dice: "no encontré el # 18". Visto lo anterior; se ordenó emplazar al pasivo procesal -foja 59- por medio de edictos, no habiendo contestado el demandado pese a las publicaciones en el Boletín Judicial del Estado y Periódico El Sol de Tijuana, respectivamente. El día cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro, se le declaró REBELDE y presuntivamente confeso de los hechos propios que dejó de contestar y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comun a las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su intención (fojas 85-86), mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el diecinueve de mayo del año en curso, en la que se tuvieron por desahogadas las probanzas ofertadas por el demandante, por lo cual se pasó a la etapa de alegatos, donde únicamente la parte actora expuso lo que a su derecho convino, por conducto de su abogada procuradora, no así la parte demandada en virtud de su incomparecencia, y por así corresponder al estado procesal de los presentes autos, se citó el presente asunto 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 resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen*

requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

- - - En mérito de lo anterior, se 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, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez. - -

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se

actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídica procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrió el enjuiciado y que la vía procesal seleccionada por el demandante 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 éste 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 Levantamiento Topográfico, elaborado por el Ing. Moisés Aguilar Bautista; ambos relativos al inmueble materia del presente juicio; mismos que no fueron objetados por la parte demandada y por ello obtienen valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408, del Enjuiciamiento Civil vigente en el Estado.

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir**, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la Oficina Registradora Local; lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el Certificado de inscripción y Levantamiento Topográfico, exhibidos en autos.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN

ADQUISITIVA DE MALA FE.- De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil en el Estado, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por ese código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.- Por su parte los dispositivos 1138 y 1139 en relación con los diversos preceptos 814 a 817 del mismo Ordenamiento Legal, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de diez años cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de mala fe.- De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; Precepto que en lo que interesa reza.

“Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”

De lo expuesto en el párrafo precedente se infiere que los elementos de la acción de prescripción positiva de mala fe intentada son los siguientes: **A).**- Que quien la ejercite acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietaria, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la funda; **B).**- Que haya disfrutado de dicha posesión en forma **pacífica, continua, pública, de mala fe**, en concepto de propietaria **y por un tiempo mínimo de diez años.**

VI.- Así las cosas, por lo que hace al primero de los elementos constitutivos de la acción, se ha emitido jurisprudencia definida en el sentido de que el accionante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos los datos que revelen su existencia, tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron, precisando 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 establecer el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva; asimismo la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación dentro de la contradicción de tesis 39/92, determinó que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o propietario, y que este requisito exige no solo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él, sino que también exige que se acredite el origen de la posesión que puede constituir un hecho lícito o no; **por lo que no basta con revelar la causa generadora de la posesión sino que debe acreditarse.** Al respecto se citan como aplicables la citada contradicción de tesis y jurisprudencia:

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.

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/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.

VII.- Una vez analizadas las constancias que integran el presente sumario, se advierte que la parte actora **justificó los elementos de la acción de prescripción adquisitiva**, como a continuación se verá. -----

Respecto al elemento consistente en que el actor 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 -Hecho Primero-, narra lo siguiente:-----

-

“ PRIMERO.- Por fecha **del 01 de abril del año 2009**, el suscrito debido a la necesidad de tener un techo para vivir con mi familia entré a poseer de mutuo propio, física y materialmente una casa habitación que se identifica como **LOTE DE TERRENO NÚMERO 1, MANZANA 1, COLONIA LA MORITA I SECCIÓN, DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE TOTAL 190.356 M2, ubicado en CALLE GARDENIAS NO. 22257, COLONIA LA MORITA I SECCIÓN** de esta municipalidad, bien inmueble que tributa con clave catastral **FD-301-001**, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE 20.00 M. CON LOTE 2

AL SUR 20.03 M. CON CALLE DENIA

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.

AL ESTE 8.95 CON LOTE 30

AL OESTE 10.09 M. CON CALLE GARDENIA

SUPERFICIE TOTAL 190.356 METROS CUADRADOS

Las anteriores medidas y colindancias según se desprenden del levantamiento topográfico el cual se adjunta a la presente demanda".

Con la finalidad de justificar la causa generadora de la posesión que ostenta el accionante, cualidad que la Ley exige para que prospere la usucapión, esta misma ofreció la prueba testimonial a cargo de los CC. ■■■■■ y ■■■■■ ■■■■■ desahogada en audiencia de Ley el día diecinueve de mayo de dos mil veinticinco, la cual alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón fundada de su dicho, ya que en relación al primero de los elementos en estudio, declararon por separado al tenor del mismo interrogatorio formulado lo que a continuación se transcribe: -----

En relación a la primer testigo señora ■■■■■, dejó de manifiesto lo siguiente: -----

" A LA PRIMERA: Que nos diga el testigo si conoce al promovente del presente juicio y en caso afirmativo que nos diga su nombre y desde cuando lo conoce.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI LO CONOZCO SU NOMBRE ES J. ■■■■■, DESDE HACE CATORCE AÑOS.

A LA SEGUNDA.- Que nos diga el testigo si sabe y le consta que el promovente haya entrado en posesión a un lote de terreno, en caso afirmativo que nos indique en qué fecha entro en posesión dicho terreno.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE FUE EL DIA PRIMERO DE ABRIL DEL DOS MIL NUEVE.

A LA TERCERA- Que nos diga el testigo si sabe y le consta, como

se identifica el lote de terreno que el señor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], entró a poseer en fecha 01 de abril del año 2009. (precise lote, manzana y colonia). **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE ES EL LOTE 01 DE LA MAZANA 01 DE LA COLONIA LA MORITA DE ESTA CIUDAD

A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta, como sabe que el Sr. J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], entro a poseer el lote de terreno número 1, manzana 1, colonia la morita I, de esta ciudad de Tijuana, Baja California, en la fecha que testifica.-

CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: SI ME CONSTA, QUE EL SEÑOR [REDACTED] ES EL QUE VIVE AHÍ EN ESE PREDIO, LO SE PORQUE NOSOTROS LE AYUDAMOS A LIMPIARLO.

A LA QUINTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta con que superficie cuenta el lote de terreno mencionado en la pregunta que antecede.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE MIDE APROXIMADAMENTE 190.356 METROS CUADRADOS

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cuántos años tiene poseyendo el actor el inmueble objeto del presente juicio. **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** ME CONSTA QUE APROXIMADAMENTE UNOS QUINCE AÑOS.

A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cual fue el motivo que llevó al actor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], habitar el lote de terreno objeto del presente Juicio. **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** ME CONSTA QUE ENTRO A POSEER EL LOTE PORQUE ESTABA BALDIO Y ESTABA SUCIO, CON BASURA Y ENTRO A VIVIR AHÍ, PORQUE NO TENIA DONDE VIVIR.

A LA OCTAVA.- Que diga el testigo si sabe y le consta como se encontraba el lote de terreno objeto del presente juicio antes de que el actor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] lo habitara.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** ME CONSTA QUE ESTABA CON BASURA, ESCOMBRO Y BALDIO.

A LA NOVENA .- Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor, mantiene la posesión del bien objeto del presente juicio hasta la actualidad de manera, pública.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE TODOS LOS VECINOS LO CONOCEN Y SABEN QUE EL ES EL DUEÑO.

A LA DECIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor mantiene la posesión del lote del terreno, hasta la actualidad de manera, continúa. **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE DESDE QUE ENTRO, HASTA LA FECHA EL VIVE AHÍ.

A LA DECIMA PRIMERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor mantiene la posesión hasta la actualidad de manera, pacífica.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE NADIE LO HA MOLESTADO DESDE QUE EL ENTRO AL TERRENO.

A LA DECIMA SEGUNDA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el señor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mantiene la posesión del lote del terreno, hasta la actualidad de mala fe, y en concepto de propietario. **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE HASTA LA FECHA SE ENCUENTRA AHÍ, LE HA HECHO MEJORAS ,

LO LIMPIO.

A LA DECIMA TERCERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el señor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] le haya hecho mejoras al lote de terreno materia del presente juicio. **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE LO LIMPIO LO CERCO, CONSTRUYO UNA CASITA DE MADERA.

A LA DECIMA CUARTA.- Que diga el testigo la razón de su dicho. **CONTESTO:** PORQUE SOY SU VECINA Y PORQUE HE VISTO LAS MEJORAS QUE LE HA HECHO, DESDE QUE ENTRO HASTA LA FECHA SE ENCUENTRA VIVIENDO AHÍ.

Por lo que se refiere al segundo testigo señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tenemos que al mismo interrogatorio contestó como sigue:-----

"A LA PRIMERA.-Que nos diga el testigo si conoce al promovente del presente juicio y en caso afirmativo que nos diga su nombre y desde cuando lo conoce.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI LO CONOZCO SU NOMBRE ES J. [REDACTED] [REDACTED], DESDE HACE CATORCE AÑOS.

A LA SEGUNDA.- Que nos diga el testigo si sabe y le consta que el promovente haya entrado en posesión a un lote de terreno, en caso afirmativo que nos indique en qué fecha entro en posesión dicho terreno.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE FUE EL DIA PRIMERO DE ABRIL DEL DOS MIL NUEVE.

A LA TERCERA- Que nos diga el testigo si sabe y le consta, como se identifica el lote de terreno que el señor J. [REDACTED] [REDACTED], entró a poseer en fecha 01 de abril del año 2009. (precise lote, manzana y colonia).-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE ES EL LOTE 01 DE LA MAZANA 01 DE LA COLONIA LA MORITA 1 DE ESTA CIDUAD.

A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta, como sabe que el Sr. J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], entro a poseer el lote de terreno número 1, manzana 1, colonia la morita I, de esta ciudad de Tijuana, Baja California, en la fecha que testifica.-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA, QUE EL SEÑOR [REDACTED] ES EL QUE VIVE AHÍ EN ESE PREDIO, LO SE PORQUE NOSOTROS LE AYUDAMOS A LIMPIARLO, PORQUE AHÍ NOS JUNTABAMOS PORQUE EL TERRENO ESTABA LLENO DE TIERRA Y ESCOMBRO.

A LA QUINTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta con que superficie cuenta el lote de terreno mencionado en la pregunta que antecede.-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE MIDE APROXIMADAMENTE 190.356 METROS CUADRADOS

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cuántos años tiene poseyendo el actor el inmueble objeto del presente juicio.-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** ME CONSTA QUE MAS DE QUINE AÑOS APROXIMADAMENTE.

A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cual fue el

motivo que llevó al actor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], habitar el lote de terreno objeto del presente Juicio. **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** ME CONSTA QUE DON [REDACTED] SE METIO AL TERRENO PORQUE ESTABA BALDIO Y SUCIO Y PORQUE NO TENIA DONDE VIVIR, POR ESO LO LIMPIO Y SE METIO A VIVIR AHÍ.

A LA OCTAVA.- Que diga el testigo si sabe y le consta como se encontraba el lote de terreno objeto del presente juicio antes de que el actor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] lo habitara.-

CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO: ME CONSTA QUE ESTABA CON BASURA, ESCOMBRO Y BALDIO Y PERROS MUERTOS.

A LA NOVENA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor, mantiene la posesión del bien objeto del presente juicio hasta la actualidad de manera, pública.- **CALIFICADA DE LEGAL**

CONTESTO: SI PORQUE TODOS LOS VECINOS LO CONOCEN Y SABEN QUE EL ES EL DUEÑO.

A LA DECIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor mantiene la posesión del lote del terreno, hasta la actualidad de manera, continúa.- **CALIFICADA DE LEGAL**

CONTESTO: SI PORQUE DESDE QUE ENTRO, HASTA LA FECHA EL VIVE AHÍ, NUNCA SE HA SALIDO.

A LA DECIMA PRIMERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor mantiene la posesión hasta la actualidad de manera, pacífica.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE

NADIE LO HA MOLESTADO, NO TIENE PROBLEMAS CON NADIE DESDE QUE EL ENTRO AL TERRENO.

A LA DECIMA SEGUNDA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el señor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mantiene la posesión del lote del terreno, hasta la actualidad de mala fe, y en concepto de propietario. **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE EL

TERRENO ESTABA BALDIO Y PORQUE NO LO COMPRO.

A LA DECIMA TERCERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el señor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] le haya hecho mejoras al lote de terreno materia del presente Juicio. **CALIFICADA DE**

LEGAL CONTESTO: SI ME CONSTA QUE PLANTO ARBOLES, HIZO UNA CASITA LE PUSO CERCO, LO LIMPIO.

A LA DECIMA CUARTA.- Que diga el testigo la razón de su dicho. **CONTESTO:** PORQUE SOY SU VECINO Y PORQUE HE VISTO LAS MEJORAS QUE LE HA HECHO, DESDE QUE ENTRO HASTA LA

FECHA SE ENCUENTRA VIVIENDO AHÍ, ME CONSTA QUE NUNCA HA TENIDO PROBLEMAS CON NADIE DESDE QUE ENTRO HASTA LA FECHA, TODOS LOS VECINOS LO CONOCEMOS COMO EL DUEÑO DEL TERRENO.

Ambos testigos dieron la razón de su dicho, manifestando la primer testigo en mención lo siguiente: " PORQUE SOY SU VECINA Y PORQUE HE VISTO LAS MEJORAS QUE LE HA HECHO, DESDE QUE ENTRO HASTA LA FECHA SE ENCUENTRA VIVIENDO

AHÍ.”; y el segundo testigos dijo: “PORQUE SOY SU VECINO Y PORQUE HE VISTO LAS MEJORAS QUE LE HA HECHO, DESDE QUE ENTRO HASTA LA FECHA SE ENCUENTRA VIVIENDO AHÍ, ME CONSTA QUE NUNCA HA TENIDO PROBLEMAS CON NADIE DESDE QUE ENTRO HASTA LA FECHA, TODOS LOS VECINOS LO CONOCEMOS COMO EL DUEÑO DEL TERRENO.”-----
-

De igual forma, la causa generadora de la posesión se robustece con la confesión ficta producida en autos por la parte demandada por no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, pues al no hacerlo, no se pronunció respecto al hecho litigioso, **por ende se reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente.**-----

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

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

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

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

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

Por ende, dicho silencio de la parte enjuiciada, al no haber contestado los hechos del escrito de demanda ya transcritos, 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 del interesado, 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 la parte actora, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna.- Resultan aplicables las siguientes ejecutorias que a la letra dicen respectivamente. - - - -

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

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

1a./J. 93/2006

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del

Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

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

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. **Tesis de Jurisprudencia.**

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

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

VIII.- Ahora bien en relación al diverso elemento de la acción, esto es que la parte actora hayan disfrutado de su posesión en forma **pública, pacífica, continua, de mala fe y en concepto de propietario**, en ese sentido, el accionante expone en su escrito de demanda -Hecho **CUARTO**- lo siguiente: - - - - -

" **CUARTO.-** Cabe mencionar que desde el día **01 de abril del año 2009**, el suscrito he venido poseyendo el inmueble multicitado, en **forma pública**, esto debido a que la posesión que ostento es conocida por todos los vecinos colindantes de dicha casa habitación; en **forma pacífica**, debido a que durante el tiempo que he tenido la posesión del inmueble materia del presente juicio no he sido objeto de controversia judicial alguna que ponga en tela de duda la posesión que mantengo, ni de ningún otro tipo de controversia sobre el mismo, además de que jamás he sido molestado en la posesión que ostento; en **forma continua**, debido que la posesión que tengo sobre el inmueble multicitado nunca ha sido interrumpida por ningún motivo, circunstancia legal o de otra especie y sobre todo porque desde que tomé posesión física del inmueble en cuestión jamás me he ausentado del mismo; **en concepto de propietario**, debido a que el suscrito actor desde el 01 de abril de 2009, he realizado actos y hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos los cuales indican que soy el dueño del inmueble materia del presente Juicio ordinario civil, por lo que desde que tengo la posesión le he hecho diversas mejoras, conservándolo en buen estado y me hecho cargo de todas las obligaciones fiscales inherentes al multicitado bien; y **de mala fe**, esto porque nadie me dio autorización para entrar a poseer

dicho bien inmueble, pues el suscrito entre a poseer de mutuo propio. Por lo que debo manifestar a su señoría que el suscrito a partir de que entre a poseer el bien inmueble me he convertido en propietario".

Ahora bien, a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, el accionante ofreció las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICA Y PRIVADA** consistentes en un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, relativo al terreno que nos ocupa (fojas 5 y 6) y Levantamiento Topográfico (foja 7), documentos éstos respecto del inmueble litigioso. **LA CONFESIONAL** a cargo del señor [REDACTED], que se desahogó dentro de la audiencia de ley celebrada el diecinueve de mayo del año en curso, en la cual se le declaró por confeso, por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesa a la pasiva procesal al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de los **CC.** [REDACTED] y [REDACTED].- Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en el Considerando IV, mismas que al no haber sido objetadas 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 la pública al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud se tiene por legítima y eficaz por lo que se le 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 pública, pacífica, continua y de buena fe, lo es la **PRUEBA TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente Jurisprudencia 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. [REDACTED] Bibiano Castillejos [REDACTED]. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor [REDACTED] 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 [REDACTED].

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

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

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que la parte actora ofertó la prueba testimonial a cargo de los de nombre **CC.** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], desahogada en audiencia celebrada el diecinueve de mayo de dos mil veinticinco, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones,

además de que dieron razón de su dicho.

En relación a la primer testigo señora [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente: - - - - -

A LA PRIMERA: .-Que nos diga el testigo si conoce al promovente del presente juicio y en caso afirmativo que nos diga su nombre y desde cuando lo conoce.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI LO CONOZCO SU NOMBRE ES J. [REDACTED], DESDE HACE CATORCE AÑOS

A LA SEGUNDA .- Que nos diga el testigo si sabe y le consta que el promovente haya entrado en posesión a un lote de terreno, en caso afirmativo que nos indique en qué fecha entro en posesión dicho terreno.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE FUE EL DIA PRIMERO DE ABRIL DEL DOS MIL NUEVE

A LA TERCERA- Que nos diga el testigo si sabe y le consta, como se identifica el lote de terreno que el señor J. [REDACTED], entró a poseer en fecha 01 de abril del año 2009. (precise lote, manzana y colonia).**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE ES EL LOTE 01 DE LA MAZANA 01 DE LA COLONIA LA MORITA DE ESTA CIUDAD

A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta, como sabe que el Sr. J. [REDACTED], entro a poseer el lote de terreno número 1, manzana 1, colonia la morita I, de esta ciudad de Tijuana, Baja California, en la fecha que testifica.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA, QUE EL SEÑOR [REDACTED] ES EL QUE VIVE AHÍ EN ESE PREDIO, LO SE PORQUE NOSOTROS LE AYUDAMOS A LIMPIARLO

A LA QUINTA .- Que diga el testigo si sabe y le consta con que superficie cuenta el lote de terreno mencionado en la pregunta que antecede.-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE MIDE APROXIMADAMENTE 190.356 METROS CUADRADOS

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cuántos años tiene poseyendo el actor el inmueble objeto del presente juicio.**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** ME CONSTA QUE APROXIMADAMENTE UNOS QUINCE AÑOS

A LA SEPTIMA .- Que diga el testigo si sabe y le consta cual fue el motivo que llevó al actor J. [REDACTED], habitar el lote de terreno objeto del presente Juicio.**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** ME CONSTA QUE ENTRO A POSEER EL LOTE PORQUE ESTABA BALDIO Y ESTABA SUCIO, CON BASURA Y ENTRO A VIVIR AHÍ , PORQUE NO TENIA DONDE VIVIR

A LA OCTAVA.-Que diga el testigo si sabe y le consta como se encontraba el lote de terreno objeto del presente juicio antes de que el actor J. [REDACTED] lo habitara.-
CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:ME CONSTA QUE ESTABA CON BASURA, ESCOMBRO Y BALDIO

A LA NOVENA .-Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor, mantiene la posesión del bien objeto del presente juicio hasta la actualidad de manera, pública.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE TODOS LOS VECINOS LO CONOCEN Y SABEN QUE EL ES EL DUEÑO

A LA DECIMA .- Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor mantiene la posesión del lote del terreno, hasta la actualidad de manera, continúa.**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE DESDE QUE ENTRO, HASTA LA FECHA EL VIVE AHÍ

A LA DECIMA PRIMERA .- Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor mantiene la posesión hasta la actualidad de manera, pacífica.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE NADIE LO HA MOLESTADO DESDE QUE EL ENTRO AL TERRENO

A LA DECIMA SEGUNDA .- Que diga el testigo si sabe y le consta que el señor J. [REDACTED], mantiene la posesión del lote del terreno, hasta la actualidad de mala fe, y en concepto de propietario.**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE HASTA LA FECHA SE ENCUENTRA AHÍ, LE HA HECHO MEJORAS , LO LIMPIO .

A LA DECIMA TERCERA .- - Que diga el testigo si sabe y le consta que el señor J. [REDACTED] le haya hecho mejoras al lote de terreno materia del presente Juicio.**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE LO LIMPIO LO CERCO, CONSTRUYO UNA CASITA DE MADERA

A LA DECIMA CUARTA.-Que diga el testigo la razón de su dicho.
CONTESTO: PORQUE SOY SU VECINA Y PORQUE HE VISTO LAS MEJORAS QUE LE HA HECHO, DESDE QUE ENTRO HASTA LA FECHA SE ENCUENTRA VIVIENDO AHÍ.

En cuanto al diverso testigo [REDACTED] **LAZARO GONZALEZ**, manifiesto lo siguiente:

A LA PRIMERA: .-Que nos diga el testigo si conoce al promovente del presente juicio y en caso afirmativo que nos

diga su nombre y desde cuando lo conoce.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI LO CONOZCO SU NOMBRE ES J. [REDACTED] [REDACTED], DESDE HACE CATORCE AÑOS

A LA SEGUNDA .- Que nos diga el testigo si sabe y le consta que el promovente haya entrado en posesión a un lote de terreno, en caso afirmativo que nos indique en qué fecha entro en posesión dicho terreno.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE FUE EL DIA PRIMERO DE ABRIL DEL DOS MIL NUEVE

A LA TERCERA- Que nos diga el testigo si sabe y le consta, como se identifica el lote de terreno que el señor J. [REDACTED] [REDACTED], entró a poseer en fecha 01 de abril del año 2009. (precise lote, manzana y colonia).-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE ES EL LOTE 01 DE LA MAZANA 01 DE LA COLONIA LA MORITA 1 DE ESTA CIUDAD

A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta, como sabe que el Sr. J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], entro a poseer el lote de terreno número 1, manzana 1, colonia la morita I, de esta ciudad de Tijuana, Baja California, en la fecha que testifica.-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA, QUE EL SEÑOR [REDACTED] ES EL QUE VIVE AHÍ EN ESE PREDIO, LO SE PORQUE NOSOTROS LE AYUDAMOS A LIMPIARLO, PORQUE AHÍ NOS JUNTABAMOS PORQUE EL TERRENO ESTABA LLENO DE TIERRA Y ESCOMBRO

A LA QUINTA .- Que diga el testigo si sabe y le consta con que superficie cuenta el lote de terreno mencionado en la pregunta que antecede.-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE MIDE APROXIMADAMENTE 190.356 METROS CUADRADOS

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cuántos años tiene poseyendo el actor el inmueble objeto del presente juicio.-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** ME CONSTA QUE MAS DE QUINE AÑOS APROXIMADAMENTE

A LA SEPTIMA .- Que diga el testigo si sabe y le consta cual fue el motivo que llevó al actor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], habitar el lote de terreno objeto del presente Juicio.**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** ME CONSTA QUE DON [REDACTED] SE METIO AL TERRENO PORQUE ESTABA BALDIO Y SUCIO Y PORQUE NO TENIA DONDE VIVIR, POR ESO LO LIMPIO Y SE METIO A VIVIR AHÍ

A LA OCTAVA.-Que diga el testigo si sabe y le consta como se encontraba el lote de terreno objeto del presente juicio antes de que el actor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] lo habitara.-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** ME CONSTA QUE ESTABA CON BASURA, ESCOMBRO Y BALDIO Y PERROS MUERTOS

A LA NOVENA .-Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor, mantiene la posesión del bien objeto del presente juicio hasta la actualidad de manera, pública.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE TODOS LOS VECINOS LO CONOCEN Y SABEN QUE EL ES EL DUEÑO.

A LA DECIMA .- Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor mantiene la posesión del lote del terreno, hasta la actualidad de manera, continúa.-**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE DESDE QUE ENTRO, HASTA LA FECHA EL VIVE AHÍ , NUNCA SE HA SALIDO

A LA DECIMA PRIMERA .- Que diga el testigo si sabe y le consta que el actor mantiene la posesión hasta la actualidad de manera, pacífica.- **CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE NADIE LO HA MOLESTADO, NO TIENE PROBLEMAS CON NADIE DESDE QUE EL ENTRO AL TERRENO

A LA DECIMA SEGUNDA .- Que diga el testigo si sabe y le consta que el señor J. [REDACTED], mantiene la posesión del lote del terreno, hasta la actualidad de mala fe, y en concepto de propietario.**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI PORQUE EL TERRENO ESTABA BALDIO Y PORQUE NO LO COMPRO .

A LA DECIMA TERCERA .- Que diga el testigo si sabe y le consta que el señor J. [REDACTED] le haya hecho mejoras al lote de terreno materia del presente Juicio.**CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO:** SI ME CONSTA QUE PLANTO ARBOLES, HIZO UNA CASITA LE PUSO CERCO, LO LIMPIO.

A LA DECIMA CUARTA.-Que diga el testigo la razón de su dicho.**CONTESTO:** PORQUE SOY SU VECINO Y PORQUE HE VISTO LAS MEJORAS QUE LE HA HECHO, DESDE QUE ENTRO HASTA LA FECHA SE ENCUENTRA VIVIENDO AHÍ, ME CONSTA QUE NUNCA HA TENIDO PROBLEMAS CON NADIE DESDE QUE ENTRO HASTA LA FECHA, TODOS LOS VECINOS LO CONOCEMOS COMO EL DUEÑO DEL TERRENO

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 testigos declararon por separado: *conocer el inmueble materia de la litis; y que el accionante lo ha poseído desde el día tres de julio de mil novecientos noventa y cinco, con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera*

pública, pacífica, continua, de mala 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, publica, de mala 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 Salmorán De Tamayo. **Instancia:** Cuarta Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 157-162. Quinta Parte. Pág. 99. **Tesis de Jurisprudencia.**

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

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

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

IX.- En virtud de lo anterior, se encuentra probado que el predio materia de este proceso se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la

parte demandada, y que la parte actora en este asunto está en posesión del inmueble litigioso desde hace más de diez años, en concepto de dueño, en forma pacífica, continua, pública y de mala fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietario del inmueble identificado como **Lote de terreno número 1, Manzana 1, Colonia La Morita I Sección, de esta ciudad, con superficie de 190.356 m2**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Título de Propiedad Partida 5575839, Sección Civil de fecha 14 de Febrero de 2008**, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

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

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

“Artículo 75-BIS-B.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se regirá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. I.- Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal

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

Por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y transcurra el término a que refiere el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que el C. J. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del lote de terreno objeto del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

Asimismo, **una vez que cause ejecutoria esta sentencia; que**

transcurra el término previsto en el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado y se de cumplimiento a lo antes ordenado, deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a la parte actora, decretándose la **CANCELACIÓN TOTAL** de la partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso; asimismo deberá **cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es acatar 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.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, la parte actora **señor J. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**, probó los elementos constitutivos de su acción en rebeldía del demandado **[REDACTED] [REDACTED]**.

SEGUNDO.- Se declara que el accionante **J. [REDACTED] [REDACTED]**

■■■■■, se convirtió en propietario -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva- respecto del bien inmueble identificado como **Lote de terreno número 1, Manzana 1, ubicado en Calle Gardenia número 22257, Colonia La Morita I Sección, de esta ciudad, con superficie de 190.356 m2**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Título de Propiedad Partida 5575839, Sección Civil de fecha 14 de Febrero de 2008**.

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** de la inscripción bajo **Título de Propiedad Partida 5575839, Sección Civil de fecha 14 de Febrero de 2008**.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, que se haya dado cumplimiento al resolutive QUINTO, y transcurra el término a que refiere el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles, remítase copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, para que **previo el cumplimiento de los requisitos de ley, tales como el avalúo, plano del inmueble y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto 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 **TÍTULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio a efecto de hacer de su conocimiento que el **C. J. ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■**, adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el Resolutive Segundo de este fallo judicial.

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

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

Abigail

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 0580/2023, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROMOVIDO POR J. [REDACTED] [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. - - - - -

CON EL NUMERO **15028** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **02-JUL-2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

03-JUL-2025, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15028** DE FECHA **02-JUL-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