

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTIOCHO DE JULIO DE
DOS MIL VEINTICINCO.**

V I S T O S; Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del Expediente número **0142/2023**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL, PRESCRIPCIÓN POSITIVA (MALA FE)** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y;

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

1.- Por escrito presentado en fecha treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, y con el que subsana, compareció ante este Juzgado la C. [REDACTED], demandando en la Vía Ordinaria Civil la acción de Prescripción Positiva a la señora [REDACTED], con el fin de que se le declare propietaria, por haber operado a su favor la prescripción positiva de los inmueble que se identifica como: **Folio Real 1383385, Unidad 93, Condominio Bambú, construido en el Lotes 1B, Manzana 312, Fraccionamiento Hacienda Las Delicias, de esta ciudad; detalle de superficie de estacionamiento 14.310 m2; indiviso 0.8535%; Privativa 57.510, inscrito bajo Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso, Partida 5528414 bajo Partida 5445842, Sección Civil, de fecha 16 de abril de 2007, a nombre de la C.** [REDACTED].

La actora reclama las diversas prestaciones que señala; manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales y aplicables, terminando por formular las peticiones de estilo.

2.-Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuesta y, en virtud de que la parte actora manifestó desconocer el domicilio de uno de la demandada, se ordenó girar oficios a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización del domicilio del demandada [REDACTED], en virtud de que una dependencia arrojó un domicilio a nombre de la referida demandada; mediante acuerdo que data del veintidós de abril de dos mil veinticuatro, se ordenó emplazar a la demandada para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, sin haber sido posible emplazar a la parte demandada por los motivos ahí expuestos; en proveído del día treinta de octubre de dos mil veinticuatro, se ordenó el emplazamiento vía edictos a la demandada [REDACTED], a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; por lo que, mediante auto de fecha seis de febrero de dos mil veinticinco, se tuvo a la abogada procuradora de la accionante por exhibiendo los ejemplares del periódico "El Sol de Tijuana", así como las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado, a través de los cuales se emplazó a la parte demandada y toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, en proveído del día veintisiete de febrero de dos mil veinticinco, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales;, y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su

intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día diez de junio de dos mil veinticinco, en donde se tuvieron por desahogadas las probanzas ofertadas por el accionante, por lo que se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora lo que a sus derecho convino, no así el demandado 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 que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

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

emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en 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 absoluta, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

- - - En mérito de lo anterior, se procede a examinar: - - - - -
-

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedo justificada su legitimación en la causa; por lo que 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* quedo 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 este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada a la demandada.- 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, Página 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.- 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.**

V.- Durante la tramitación del juicio exhibió: certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; Certificación de Datos, emitido por el Director de Catastro Municipal, documentos que no fueron objetados por la parte demandada y por ello son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir**, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción, y en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de la demandada 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 en el certificado de datos obrantes en autos.

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 la parte actora está obligada 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.

Así pues, se procede a examinar con el cuidado y atención exigidos por la ley los presentes autos, a fin de determinar si el actor acredita la causa que expone como generadora de su posesión, siendo que en el -Hecho 1- de su escrito inicial de demanda, narra lo siguiente:

“ **1.** Que en fecha 14 de febrero del año 2010, la suscrita entré a poseer unilateralmente libre y espontáneamente el inmueble identificado como **FOLIO REAL: 1383385, UNIDAD: 93, CONDOMINIO: BAMBU CONSTRUIDO EN EL LOTE 1B DE LA MANZANA 312, DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDA LAS DELICIAS DE ESTA CIUDAD, MUNICIPIO: TIJUANA, DETALLE DE SUPERFICIE: DE ESTACIONAMIENTO 14.310 M2, INDIVISO 0.8535%, PRIVATIVA 57.510 M2, INSCRITO BAJO: TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO, PARTIDA 5528414, SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 16 DE ABRIL DEL 2007.** Como se puede observar en el certificado de inscripción que se anexa a la presente demanda.”

Ésto es, invoca que se posesionó del inmueble materia de la litis por su propia voluntad, ya que deja de manifiesto que a partir del catorce de abril de dos mil diez, tomó posesión material del inmueble litigioso; y por ende, entró a poseer a título de dueña de mala fe desde esa fecha y, que ello constituye su causa generadora de su posesión.

Ahora bien, antes de entrar al estudio de las pruebas aportadas en autos, a efecto de verificar si la accionante cumple con la carga procesal que el impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tenemos que los

artículos 781, 797, 817, 819, 1122, 1123, 1138, 1139 y 1141 del Código Civil del Estado, disponen lo siguiente:

"Artículo 781.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 784. Posee un derecho el que goza de él.

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

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

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

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

Artículo 819.- La posesión se pierde:

I.- Por abandono;

II.- Por cesión a título oneroso o gratuito;

III.- Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio;

IV.- Por resolución judicial;

V.- Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año;

VI.- Por reivindicación del propietario;

VII.- Por expropiación por causa de utilidad pública.

Artículo 1122.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.

Artículo 1123.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

Artículo 1138.- La posesión necesaria para prescribir debe ser;

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

Artículo 1139.- Los bienes inmuebles se prescriben:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública;

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante

la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.

Artículo 1141.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia."

La figura jurídica de la posesión en el derecho positivo mexicano, tal y como se prevé en el artículo 781 del Código Civil para el Estado, antes transcrito, se refiere al poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa corporal, para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia; puede ser consecuencia del goce de un derecho real o personal, **o de una situación de hecho**; en este último caso, la posesión es regulada por el derecho, el cual las promueve, garantiza y da convalidación jurídica, o por otra parte, las sanciona, exige responsabilidades a quien las realiza y las somete a la acción punitiva del Estado.

El concepto general de posesión que se establece en nuestro Código Civil, tutela la posesión de derecho pero también la posesión de hecho, aún y cuando ésta no provenga de un acto traslativo de dominio pues, **en el caso de la posesión de MALA FE**, ésta debe entenderse como un poder de hecho que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre la cosa corporal, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la Ley para prescribir

Es así, porque de la interpretación de los preceptos legales antes transcritos, se llega a concluir que para que una posesión pueda producir prescripción, no se exige que quien la ejerce a título de dueño tenga como causa necesaria una transmisión del legítimo dominador de la cosa pues, como ya se dijo, al prever el propio Código la posesión de mala fe, **entendida ésta**

tanto la ejercida por el que entra sin título alguno para poseer, como la que ejerce quien inicia los actos posesorios con conocimiento de los vicios de su título y que le impiden poseer con derecho (artículo 797) y, por otra parte, al preverse, además, en nuestro código sustantivo civil la pérdida de la posesión **por abandono** y despojo, entre otros supuestos (artículo 819, fracciones I y V), así como la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva a virtud de una posesión de mala fe (artículo 1139, fracción III); de todo ello se concluye que nuestra legislación sustantiva civil sí establece la posibilidad de adquirir la posesión y propiedad de inmuebles mediante vías de hecho diversas a los actos traslativos de dominio, como el caso donde el sujeto, al ver abandonado un inmueble, entra a poseerlo física y materialmente, **sin título pero con ánimo de dueño - como en el caso aconteció-** circunstancias que válidamente pueden ser causa generadora de su posesión, originando la prescripción positiva o usucapión; de lo que se infiere que en el Código Civil para el Estado de Baja California se prevé la prescripción positiva, virtud de un hecho jurídico, como lo es el abandono de la propiedad, esto es, que la causa generadora de la prescripción positiva sí puede ser el acto realizado por el actor. Se cita por identidad jurídica el siguiente precedente judicial que a la letra dice,

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ÉSTA SE EJERCIÓ EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PARA TRASLADAR EL DOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

De conformidad con los artículos 1322, fracción I y 1323, fracciones III y IV, del Código Civil para el Estado de Sonora, para que opere la prescripción positiva se requiere demostrar la causa generadora de la posesión, y que ésta se ejerció en concepto de propietario; empero resulta inexacto que esa causa generadora exigida por la citada legislación, se refiera exclusivamente a un título apto para trasladar el dominio, tomando en cuenta que ese requisito, al que se aludía como "justo título" en el Código Civil Federal de 1884 fue suprimido en la legislación civil mexicana. Así el Código Civil para el Estado de Sonora, en su invocado artículo 1322, fracción I, sustituyó aquel requisito, por el de "concepto de propietario", que implica el ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de

justo título. No puede entenderse de otra manera, lo dispuesto por el mencionado artículo 1323, fracciones III y IV, que contempla la posesión de mala fe, como apta para prescribir, pues en ella puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir.

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

V.1o.C.T. J/68

Amparo directo 576/2006.-----. 2 de abril de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Lugo Romero, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretaria: María Guadalupe Romero Esquer.

Amparo directo 832/2007. Arturo Plath López. 28 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Armida Elena Rodríguez Celaya. Secretario: Martín Antonio Lugo Romero.

Amparo directo 100/2008. Cosme Alfredo Ochoa Trujillo y otra. 15 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Armida Elena Rodríguez Celaya. Secretario: José Fernando Ibarra Fernández.

Amparo directo 317/2008. María Magdalena Olivarría. 4 de septiembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Munguía Padilla. Secretaria: María Guadalupe Romero Esquer.

Amparo directo 215/2008. Guadalupe Figueroa Morfín o María Guadalupe Figueroa Morfín y otras. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Laura Catalina Maldonado Arce, secretaria de tribunal autorizada para desempeñar las funciones de Magistrada, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretaria: Raquel Nieblas Germán.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXIX, Mayo de 2009. Pág. 996. **Tesis de Jurisprudencia.**

VII.- Sentado lo anterior, y retomando la idea central, por lo que al no constar por escrito el acto generador de su posesión, por ende la prueba IDÓNEA para acreditar el hecho o la calidad de la posesión de la actora en concepto de dueño pues en los términos que expone la actora- resulta ser la prueba **TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en los siguientes precedentes judiciales que a la letra rezan respectivamente:

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA 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 VIGESIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.

La testimonial administrada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.6o.C. J/18

Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 83, Noviembre de 1994. Pág. 43. **Tesis de Jurisprudencia.**

La accionante, para justificar ello, ofreció la prueba

testimonial a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] desahogada en audiencia de Ley celebrada el **diez de junio de dos mil veinticinco**, la cual también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón fundada de su dicho, debido a que las mismas fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que en el elemento en estudio, la primer testigo de señora [REDACTED] [REDACTED] dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA.- Que la Sra. [REDACTED], entro a poseer el inmueble que se identifican como: folio real: 1383385, unidad 93, condominio: bambu construido en el lote 1b de la manzana 312, del fraccionamiento hacienda las delicias de esta ciudad de tijuana.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta, era su vecina y vivía cuatro casas aderlante del condominio.

A LA SEGUNDA.- LA FECHA EN QUE LA SRA. [REDACTED], ENTRO A POSEER EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta que fue el catorce de febrero del año dos mil diez, yo mire cuando entro al inmueble, pues seguido nos reunimos los vecinos a hacer fiestas y lo presenciamos.

A LA TERCERA.- QUE LA SUSCRITA ENTRO A POSEER UNILATERALMENTE LIBRE Y ESPONTANEAMENTE EL INMUEBLE YA DESCRITO CON ANTELACION. **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta que entro a poseerlo en la fecha que mencione anteriormente alrededor de la una de la tarde.

A LA CUARTA.- DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL YA MULTICITADO INMUEBLE.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta que se ubica en el condominio Bambú unidad 93 hacienda las Delicias.

A LA QUINTA.- Quien es la titular de los derechos de propiedad y posesión del inmueble que se identifica como: unidad 93, condominio Bambú construido en el lote 1b de la manzana 312, del fraccionamiento hacienda las delicias.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se

y me consta que es [REDACTED]. ella llevo a la propiedad con sus dos niñas, la casa no tenia ventanas ni nada.

A LA SEXTA.- Que la posesión que detenta la Sra. SRA. [REDACTED], respecto del inmueble tantas veces mencionado, es en concepto de propietaria, en forma publica, pacifica, continua y de mala fe y en que consiste cada una de ellas.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta que fue publica por que fue a la vista de todos, a la vista de todos, no llevo a hurtadillas ni nada de eso llevo directamente, pacifica por que llevo sin agresión alguna, ella se presento y saludo, continua porque siempre ha estado viviendo en esa propiedad y nunca la ha dejado hasta la fecha y de mala fe porque entro sin ningun documento que la acreditara como propietaria.

A LA SEPTIMA.- A nombre de quien esta inscrito en el registro publico de la propiedad y de comercio el inmueble materia del presente juicio.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se y me consta que esta a nombre de la señora [REDACTED], lo se porque en esa zona siempre hay problemas con los recibos y cuando llegaban los de ese inmueble señalaban el nombre de la señora [REDACTED].

A LA OCTAVA.- La razon de su dicho.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta todo por que la conozco desde hace quince años, nuestros hijos se conocen, mantenemos muy buena amistad aunque yo ya no viva ahi. Siendo todo lo que tiene que manifestar a lo que ratifica y firma al margen para constancia.

Por lo que se refiere a la diversa testigo [REDACTED], tenemos que al tenor del mismo interrogatorio formulado, contestó como sigue:

"A LA PRIMERA.- Que la Sra. [REDACTED], entro a poseer el inmueble que se identifican como: folio real: 1383385, unidad 93, condominio: bambu construido en el lote 1b de la manzana 312, del fraccionamiento hacienda las delicias de esta ciudad de tijuana.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta, yo presencie cuando ella se metió a vivir ahi.

A LA SEGUNDA.- La fecha en que la sra. [REDACTED], entro a poseer el inmueble antes mencionado.- **CALIFICADA DE LEGAL.-**

Fue el catorce del febrero del año dos mil diez, lo recuerdo por la fecha festiva, todas las muchachas estábamos saliendo de la secundaria.

A LA TERCERA.- Que la suscrita entro a poseer unilateralmente libre y espontaneamente el inmueble ya descrito con antelación.-

CALIFICADA DE LEGAL.- Si se y me consta, ella se metió por su decision propia al inmueble, yo presencie cuando entro con su familia.

A LA CUARTA.- Donde se encuentra ubicado el ya multicitado inmueble.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se y me consta, condominio Bambú unidad 93 hacienda las delicias, pues yo vivia por ahí.

A LA QUINTA.- Quien es la titular de los derechos de propiedad y posesion del inmueble que se identifica como: unidad 93, condominio: bambu construido en el lote 1b de la manzana 312, del fraccionamiento hacienda las delicias.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se y me consta que es la señora [REDACTED], pues eramos vecinas y conocia a sus niñas y platicábamos, la conozco muy bien.

A LA SEXTA.- Que la posesion que detenta la Sra. [REDACTED], respecto del inmueble tantas veces mencionado, es en concepto de propietaria, en forma publica, pacifica, continua y de mala fe y en que consiste cada una de ellas.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** me consta que fue publica por que lo hizo sin ocultamiento, ha vista de terceros, nunca se escondió, pacifica por que ella nunca ha tenido problemas con vecinos ni autoridad alguna desde que entro a poseer, continua por que sigue viviendo ahí sin interrupciones desde que entro a vivir ahí y de mala fe por que no hay ningún documento legal que haya usado para meterse, lo uso libremente por que no había donde vivir junto con sus niñas y se le hizo facil entrar pues estaba abandonado.

A LA SEPTIMA.- A nombre de quien esta inscrito en el registro publico de la propiedad y de comercio el inmueble materia del presente juicio. **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se y me consta que es la señora [REDACTED], lo se porque se juntaban muchos papeles del predial, agua, entre otros y estos estaban a nombre de la señora [REDACTED].

A LA OCTAVA.- La razon de su dicho. **CALIFICADA DE LEGAL.-** Me

consta todo porque yo estaba presente el día que entro, esa casa ya tenía tiempo vandalizada, ella la limpio, le puso puertas y ventanas aparte de que le da su mantenimiento correspondiente. Siendo todo lo que tiene que manifestar a lo que ratifica y firma al margen para constancia".

De lo anterior se advierte que las testigos declararon sobre los hechos que son fundatorios de la acción, esto es, *que saben y les consta que la parte actora entró a poseer el inmueble debatido en fecha catorce de febrero de dos mil diez; que la accionante invadió el inmueble materia de la litis en virtud de que se encontraba abandonado; y que en cuanto entró a poseer el mismo hizo mejoras y que de todo ello les constan los hechos litigiosos.*

Por lo que se reitera que, con fundamento en el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tal probanza merecer pleno valor y eficacia probatoria en el presente juicio, ya que dichos testimonios forman convicción en quien ahora resuelve, pues los testigos citados declararon sobre los hechos controvertidos con cierto grado de certeza y veracidad, entendiéndose por ésto que sus declaraciones sean dignas de crédito por estar apegadas a la verdad de los hechos motivo de la prueba, pues además sus respuestas fueron uniformes y congruentes con las que en lo particular se les formularon, así como con las de los demás atestes, y dieron razón fundada de su dicho, por ende este juzgador estima que tales testigos son idóneas, pues su declaración provoca en el ánimo del suscrito juzgador certidumbre para conocer la verdad de los hechos, y, por ello, se reitera merecen eficacia probatoria plena, para justificar el elemento en cuestión, la causa generadora de la posesión del inmueble a usucapir, **acreditándose el primer elemento de la acción deducida**; Sirve de apoyo a lo anterior

los precedentes judiciales que a continuación se plasman:

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

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.**

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.**

POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.

La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.6o.C. J/18 Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval. Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 83, Noviembre de 1994. Pág. 43. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

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

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

En la misma contestación el demandado puede hacer valer la compensación y la 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 demandada [REDACTED] [REDACTED] al no haber contestado los Hechos del escrito de demanda, 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 contradecirla, es por los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, acreditándose así el primer elemento de la acción deducida en autos; Resultan aplicables los siguientes precedentes judiciales 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 Epoca. 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 Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

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

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

VIII.- Respecto al segundo elemento constitutivo de la acción, consistente en que la parte accionante 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, esto es a partir del día catorce de febrero de dos mil diez; al respecto así lo afirmó la actora de estas diligencias en el capítulo de Hechos de su solicitud, específicamente en el -4- a continuación expresó:

" **4.-** Que desde la fecha en que me introduje a poseer y hasta el día de hoy sin ningún problema, de la cual mis vecinos saben y les consta que siempre he detentado la posesión del mismo en forma **PÚBLICA:** PORQUE ME ENCUENTRO EN POSESIÓN A LA VISTA DE TODOS MIS VECINOS, **PACÍFICA:** NUNCA HE TENIDO PROBLEMAS CON NADIE NI CON VECINOS O AUTORIDAD, **CONTÍNUA:** PORQUE DESDE QUE ENTRÉ A POSEER EL INMUEBLE NUNCA ME HE SALIDO, **DE MALA FE:** PORQUE ME INTRODUJE DE MANERA UNILATERAL DESDE HACE MAS DE 10 AÑOS, **COMO PROPIETARIA:** PORQUE ESTPOY EN POSESIÓN COMO DUEÑA, habiendo realizado mejoras materiales al citado inmueble, tal y como lo probaré en su momento procesal oportuno " .

Por lo que, a fin de acreditar dichos elementos de su acción y hechos en que se funda, el actor ofreció las pruebas documentales públicas que han quedado detalladas en el

considerando V del presente fallo. Así mismo, dentro del periodo probatorio el activo procesal ofreció los siguientes medios de convicción: **LA CONFESIONAL** a cargo de la pasiva procesal [REDACTED], la cual fue desahogada dentro de la audiencia de Ley celebrada el **diez de junio del año en curso**, en la que se le declaró por confeso de todas las posiciones que fueron calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confeso al demandado al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención y; la **TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en la misma audiencia. En lo que toca a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS** mencionadas en el Considerando V, se reitera que al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad.

En ese mismo orden de ideas, tenemos que es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de diez años, **en calidad de propietario de manera pacífica, pública, continua y de mala 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. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.

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

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

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

Desprendiéndose de autos como ya se dijo, que la accionante ofertó la prueba testimonial a cargo de las de nombre [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha diez de junio de dos mil veinticinco, se reitera alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 el Código de Procedimientos Civiles en el Estado, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que, respecto al segundo elemento en estudio, la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"...**A LA PRIMERA.-** Que la Sra. [REDACTED], entro a poseer el inmueble que se identifican como: folio real: 1383385, unidad 93, condominio: bambu construido en el lote 1b de la manzana 312, del fraccionamiento hacienda las delicias de esta ciudad de tijuana.-

CALIFICADA DE LEGAL.- Si me consta, era su vecina y vivía cuatro casas adlerante del condominio.

A LA SEGUNDA.- LA FECHA EN QUE LA SRA. [REDACTED],

ENTRO A POSEER EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta que fue el catorce de febrero del año dos mil diez, yo mire cuando entro al inmueble, pues seguido nos reunimos los vecinos a hacer fiestas y lo presenciamos.

A LA TERCERA.- QUE LA SUSCRITA ENTRO A POSEER UNILATERALMENTE LIBRE Y ESPONTANEAMENTE EL INMUEBLE YA DESCRITO CON ANTELACION. **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta que entro a poseerlo en la fecha que mencione anteriormente alrededor de la una de la tarde.

A LA CUARTA.- DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL YA MULTICITADO INMUEBLE.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta que se ubica en el condominio Bambú unidad 93 hacienda las Delicias.

A LA QUINTA.- Quien es la titular de los derechos de propiedad y posesión del inmueble que se identifica como: unidad 93, condominio Bambú construido en el lote 1b de la manzana 312, del fraccionamiento hacienda las delicias.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se y me consta que es [REDACTED], ella llego a la propiedad con sus dos niñas, la casa no tenia ventanas ni nada.

A LA SEXTA.- Que la posesión que detenta la Sra. SRA. [REDACTED], respecto del inmueble tantas veces mencionado, es en concepto de propietaria, en forma publica, pacifica, continua y de mala fe y en que consiste cada una de ellas.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta que fue publica por que fue a la vista de todos, a la vista de todos, no llego a hurtadillas ni nada de eso llego directamente, pacifica por que llego sin agresión alguna, ella se presento y saludo, continua porque siempre ha estado viviendo en esa propiedad y nunca la ha dejado hasta la fecha y de mala fe porque entro sin ningun documento que la acreditara como propietaria.

A LA SEPTIMA.- A nombre de quien esta inscrito en el registro publico de la propiedad y de comercio el inmueble materia del presente juicio.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se y me consta que esta a nombre de la señora [REDACTED], lo se porque en esa zona siempre hay problemas con los recibos y cuando llegaban los de ese inmbueble señalaban el nombre de la señora [REDACTED].

A LA OCTAVA.- La razon de su dicho.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me

consta todo por que la conozco desde hace quince años, nuestros hijos se conocen, mantenemos muy buena amistad aunque yo ya no viva ahí. Siendo todo lo que tiene que manifestar a lo que ratifica y firma al margen para constancia...”

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

“...**A LA PRIMERA.-** Que la Sra. [REDACTED], entro a poseer el inmueble que se identifican como: folio real: 1383385, unidad 93, condominio: bambu construido en el lote 1b de la manzana 312, del fraccionamiento hacienda las delicias de esta ciudad de tijuana.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si me consta, yo presencie cuando ella se metió a vivir ahí.

A LA SEGUNDA.- La fecha en que la sra. [REDACTED], entro a poseer el inmueble antes mencionado.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Fue el catorce del febrero del año dos mil diez, lo recuerdo por la fecha festiva, todas las muchachas estábamos saliendo de la secundaria.

A LA TERCERA.- Que la suscrita entro a poseer unilateralmente libre y espontaneamente el inmueble ya descrito con antelación.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se y me consta, ella se metió por su decision propia al inmueble, yo presencie cuando entro con su familia.

A LA CUARTA.- Donde se encuentra ubicado el ya multicitado inmueble.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se y me consta, condominio Bambú unidad 93 hacienda las delicias, pues yo vivia por ahí.

A LA QUINTA.- Quien es la titular de los derechos de propiedad y posesion del inmueble que se identifica como: unidad 93, condominio: bambu construido en el lote 1b de la manzana 312, del fraccionamiento hacienda las delicias.- **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se y me consta que es la señora [REDACTED], pues eramos vecinas y conocia a sus niñas y platicábamos, la conozco muy bien.

A LA SEXTA.- Que la posesion que detenta la Sra. [REDACTED], respecto del inmueble tantas veces mencionado, es en

concepto de propietaria, en forma pública, pacífica, continua y de mala fe y en que consiste cada una de ellas.- **CALIFICADA DE LEGAL.-**

me consta que fue pública por que lo hizo sin ocultamiento, ha vista de terceros, nunca se escondió, pacífica por que ella nunca ha tenido problemas con vecinos ni autoridad alguna desde que entro a poseer, continua por que sigue viviendo ahí sin interrupciones desde que entro a vivir ahí y de mala fe por que no hay ningún documento legal que haya usado para meterse, lo uso libremente por que no había donde vivir junto con sus niñas y se le hizo facil entrar pues estaba abandonado.

A LA SEPTIMA.- A nombre de quien esta inscrito en el registro publico de la propiedad y de comercio el inmueble materia del presente juicio. **CALIFICADA DE LEGAL.-** Si se y me consta que es la señora [REDACTED], lo se porque se juntaban muchos papeles del predial, agua, entre otros y estos estaban a nombre de la señora [REDACTED].

A LA OCTAVA.- La razon de su dicho. **CALIFICADA DE LEGAL.-** Me consta todo porque yo estaba presente el dia que entro, esa casa ya tenia tiempo vandalizada, ella la limpio, le puso puertas y ventanas aparte de que le da su mantenimiento correspondiente. Siendo todo lo que tiene que manifestar a lo que ratifica y firma al margen para constancia..."

En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata de tal modo que las testigos declararon por separado: *conocer a la parte actora, que la accionante tiene la posesión del inmueble materia del presente juicio; que el mismo lo posee desde el catorce de febrero de dos mil diez; y que la accionante lo ha poseído con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de mala fe y en concepto de propietaria, dando ambas testigos razón fundada de su*

dicho. Se afirma lo anterior, pues tal elemento de la acción, consistente en que la accionante acredite el haber disfrutado de la posesión del inmueble materia del juicio en forma pacífica, continua, pública, de mala fe y en concepto de propietaria por un tiempo mínimo de diez años, se ha emitido Jurisprudencia en el sentido de que la prueba testimonial administrada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y 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 fundada de su dicho, es que se reitera que esa prueba es eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil del Estado, esto es, que la promovente del presente juicio, sí está en posesión del inmueble debatidos en forma continua, pacífica y pública y en concepto de propietaria.

IX.- Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se funda; de tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, a nombre de la parte demandada, y que la accionante está en posesión del inmueble litigioso desde hace más de diez años, en concepto de dueña, en forma

pacífica, continua, pública y de **mala fe**; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietaria del bien inmueble identificado como: **Unidad: 93, Condominio Bambú, construido en el Lotes 1B Manzana 312, ubicado en Fraccionamiento Hacienda Las Delicias, de esta ciudad, con detalle de superficie de estacionamiento 14.310 metros cuadrados; Indiviso 0.8535, Privativa 57.510 metros cuadrados, e inscrito bajo Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso Partida 5528414, Sección Civil, de fecha 16 de abril de 2007, a nombre de la C. [REDACTED], 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 transcurrido el termino a que refiere el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que la C. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del inmueble materia del presente juicio, para los efectos legales a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, una vez que transcurra el término previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, y se dé 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 accionante, decretándose la **CANCELACIÓN TOTAL** de la Partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso; asimismo deberá cumplirse con los requisitos de ley (avalúo, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

X.- Por otro lado, no pasa por desapercibido para quien

esto resuelve, que el inmueble materia del presente juicio inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, cuenta con el siguiente gravamen:

"CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO PARTIDA 5528415 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 16 DE ABRIL DEL 2007 Y HORA 13:26 ESCRITURA PÚBLICA: PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 90234 DEL VOLUMEN NÚMERO 3665 DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2006, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 4 DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. DENOMINACIÓN DE CONTRATO: APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA Y CONTRATO DE COBERTURA. ACREEDOR (ES): INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. DEUDOR(ES): ██████████ DESTINO: ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTA OPERACIÓN. GARANTÍA HIPOTECARIA: LOCAL 93 MÓDULO BAMBÚ, TIJUANA. DISPOSICIÓN ESPECIAL: EL MONTO DE LA HIPOTECA ES DE 117.0625 VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL DEL DISTRITO FEDERAL, EQUIVALENTE A \$173,201.92 MONEDA NACIONAL."

En mérito de lo anterior, dentro del juicio que nos ocupa se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia de que el gravamen a que se encuentra afectado el inmueble materia de la litis, quedará sujeto al mismo. Sirve de sustento la siguiente tesis:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE INMUEBLES HIPOTECADOS.

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

3a.

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

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

XI.- COSTAS.- No se hace especial condena en costas en la presente instancia, pues se dedujo una acción declarativa, y no se actualiza ninguno de los hipotéticos a que refiere el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. - - - - -

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122,

1123, 1125, 1138, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ambos del Estado, se: -----

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía **ORDINARIO CIVIL** seguida en este juicio, la accionante señora [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía del pasivo procesal [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que la señora [REDACTED], se convirtió en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto del inmueble identificado como **Unidad: 93, Condominio Bambú, construido en el Lotes 1B Manzana 312, ubicado en Fraccionamiento Hacienda Las Delicias, de esta ciudad, con detalle de superficie de estacionamiento 14.310 metros cuadrados; Indiviso 0.8535, Privativa 57.510 metros cuadrados, e inscrito bajo Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso Partida 5528414, Sección Civil, de fecha 16 de abril de 2007, a nombre de la C. [REDACTED].**

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** de la **Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso Partida 5528414, Sección Civil, de fecha 16 de abril de 2007**, en el entendido de que el inmueble que nos ocupa, tiene el siguiente gravamen:

"CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO PARTIDA 5528415 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 16 DE ABRIL DEL 2007 Y HORA 13:26 ESCRITURA PÚBLICA: PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 90234 DEL VOLUMEN NÚMERO 3665 DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2006, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 4 DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. DENOMINACIÓN DE CONTRATO: APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA Y CONTRATO DE

COBERTURA. **ACREEDOR (ES):** INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. **DEUDOR(ES):** [REDACTED]
DESTINO: ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTA OPERACIÓN.
GARANTÍA HIPOTECARIA: LOCAL 93 MÓDULO BAMBÚ, TIJUANA.
DISPOSICIÓN ESPECIAL: EL MONTO DE LA HIPOTECA ES DE 117.0625 VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL DEL DISTRITO FEDERAL, EQUIVALENTE A \$173,201.92 MONEDA NACIONAL."

En mérito de ello, en este litigio se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia que el gravamen a que se encuentra afectado el inmueble materia de litis, quedará sujeto al mismo.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que transcurra el termino previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, y se dé cumplimiento al resolutivo **QUINTO**, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, **al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad**, para que previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TÍTULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.-----

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, **gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio** a efecto de hacer de su conocimiento que la señora [REDACTED] adquirió la propiedad del inmueble identificado en el RESOLUTIVO SEGUNDO del presente fallo.

SEXO.- En consideración de que a la parte demandada, se le emplazó por medio de Edictos, con apoyo en los artículos 625 y 630 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, 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.

SÉPTIMO.- No se hace especial condena en costas en la presente instancia, por los motivos expuestos en el Considerando número **X**.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **C. JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada MARÍA DEL CIELO FÉLIX VEGA**, 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 DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 0142/2023, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA (MALA FE), PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED] ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE.

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

CON EL NUMERO **15048** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **30-JUL-2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

31-JUL-2025, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15048** DE FECHA **30-JUL-2025**, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS