

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA BAJA CALIFORNIA, DIECIOCHO DE AGOSTO DEL
DOS MIL VEINTICINCO.**

V I S T O S; Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **01614/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y;

RESULTANDOS:

1.- Por escrito presentado en fecha siete de diciembre del dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado la C. [REDACTED], por su propio derecho demandando en la Vía Ordinaria Civil la acción de Prescripción Positiva a [REDACTED], a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor la prescripción positiva, respecto de los inmuebles respecto el inmueble identificado como: **LOTE 11, DE LA MANZANA 402, DE LA COLONIA LOMA BONITA, DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 425.47 METROS CUADRADOS;** -mismo que afirma- se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado como **LOTE. UNA FRACC. DE TERRENO MANZANA: COLONIA: COLONIA DELEGACION SAN ANTONIO DE LOS BUENOS MUNICIPIO: TIJUANA SUPERFICIE 14-9580-86 HAS. CLAVE CATASTRAL: NA-164-004**, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta ciudad, bajo **JUICIO DE PRESCRIPCION POSITIVA PARTIDA 5240507 DE SECCION CIVIL DE FECHA 16 DE ABRIL DEL 2001.**- Con las medidas y colindancias que precisó; manifestó como hechos los contenidos en el

mismo, que fundo en los preceptos legales que estimo aplicables y termino formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó en fecha diez de enero del dos mil veintidos, girar los oficios a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización de domicilio de la pasivo procesal y, toda vez que algunas dependencias arrojaron domicilio a nombre de la demandada; mediante acuerdo que data del dieciséis de junio del dos mil veintidos, se ordenó emplazar a dicho pasivo procesal, para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, tuvo lugar el emplazamiento de ley con la demandada; toda vez no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día quince de septiembre del dos mil veintidos, 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 veintisiete de marzo del dos mil veintitrés, desahogándose las probanzas ofertadas por la actora, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la accionante lo que a su 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 sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que se dictó en fecha veintiséis de junio del dos mil veintitrés.

3. Empero, y toda vez que de la sentencia definitiva mencionada con antelación se desprende que el C. [REDACTED] [REDACTED]. (propietario no inscrito), tiene o es titular de un derecho de propiedad, por lo que hubo una actualización de

un litisconsorcio pasivo necesario, por lo que se procede a llamarlo a juicio en calidad de codemandado, finalmente, para no violentar los derechos y garantías procesales, conforme a lo estipulado en el artículo 14 constitucional, este suscrito juzgador no estuvo en aptitud de pronunciarse sobre el fondo del este negocio; dado lo anterior la parte actora, mediante escrito de fecha treinta de junio del dos mil veintitrés, se le tuvo manifestando desconocer el domicilio donde pudiera ser emplazado el codemandado, en consecuencia en el auto de fecha siete de julio del dos mil veintitrés, se orden girar oficios de localización a la dependencias de costumbre a fin de que brindaran información del codemandado [REDACTED], sin embargo ninguna dependencia brindo domicilios a nombre del mismo, por lo que mediante escrito presentado e fecha veinte de octubre del dos mil veintitrés, el abogado procurador de la parte actora solicito el emplazamiento por medio de edictos, por tal razón en auto de fecha seis de noviembre del dos mil veintitrés, se procedió a ordenar el emplazamiento por medio de edictos; acto seguido se tiene al abogado procurador de la parte actora exhibiendo los ejemplares y boletín judicial del emplazamiento de la demandada. Empero, toda vez no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día tres de abril del dos mil veinticuatro, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales, y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día dieciséis de agosto del dos mil veinticuatro, desahogándose las probanzas ofertadas por la actora, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la accionante lo que a su 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 sentencia definitiva que en derecho corresponda, la cual se cita al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

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

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.

Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutivos de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si

existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser 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 en cuanto 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* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrió el demandado, y que la vía procesal seleccionada por el accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella*, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada a la parte 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, 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; dos levantamientos topográficos, elaborado por ARQ. [REDACTED], y pericial respecto del inmueble litigioso; todos los relativos al inmueble litigioso; mismos que al no haber sido objetada la privada en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitida y surte sus efectos legales correspondientes, por lo que se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, y las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Advirtiéndose de las constancias de autos, que la parte actora demanda la prescripción respecto del inmueble

identificado como: **LOTE 11, DE LA MANZANA 402, DE LA COLONIA LOMA BONITA, DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 425.47 METROS CUADRADOS**; con las medidas y colindancias que indica, desprendiéndose de autos que dicha fracción -se encuentra inmersa- dentro de un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, bajo **JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PARTIDA 5240507 DE SECCION CIVIL DE FECHA 16 DE ABRIL DEL 2001.-** y; el certificado de inscripción expedido por la Oficina Registradora Local ampara a nombre del hoy demandado [REDACTED], el inmueble que se identifica como como **LOTE. UNA FRACC. DE TERRENO MANZANA: COLONIA: COLONIA DELEGACION SAN ANTONIO DE LOS BUENOS MUNICIPIO: TIJUANA SUPERFICIE 14-9580-86 HAS. CLAVE CATASTRAL: NA-164-004**; de donde se deduce que no hay identidad; sin embargo, obra en autos un dictamen técnico de elaborado por el Ingeniero [REDACTED]; mediante el cual hace constar lo siguiente: *"... UNICO: Se me tenga por presentado emitiendo OPINION TECNICA petición directa de la parte actora, concluyendo: "QUE EL LOTE 11, MANZANA 02, CON SUPERFICIE FISICA DE 425.47 M2, de la Colonia LOMA BONITA, Delegación San Antonio de los Buenos, Tijuana B.C., PERTENECE Y FORMA ARTE DEL PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO UNA FRACCION DE ERRENO CON SUPERFICIE DE 14-95-80.86 HAS., A NOMBRE DE HALE ILLARREAL CRISTINA, INSCRITO EN EL R.P.P. Y C. BAJO PARTIDA 5240507, SECCION CIVIL DE FECHA 16 DE ABRIL DEL 2001"...."*

Instrumental que con fundamento en el artículo 413 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, se le concede valor y eficacia probatoria plena, por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que la fracción de terreno con una superficie de 425.47 M2, se encuentra inmerso dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece

inscrito a nombre de la hoy demandada en la Oficina Registradora Local; fracción de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el levantamiento topográfico y dictamen técnico obrantes en autos.

En la inteligencia de que en dicho dictamen técnico elaborado por el Ingeniero [REDACTED], no se precisa que la superficie de terreno materia de este juicio es identificada como **LOTE 11, DE LA MANZANA 402, DE LA COLONIA LOMA BONITA, DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 425.47 METROS CUADRADOS**; por lo que para tales efectos a dicha instrumental no se le concede eficacia probatoria alguna, sino únicamente para acreditar que la fracción de terreno con superficie de 425.47 metros cuadrados se encuentra inmersa en el predio mayor que ampara el certificado de inscripción exhibido en autos, ya que incluso dictamen técnico hace constar que dicha superficie a usacapir forma parte del predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.- En razón de ello, únicamente se tiene como materia de la acción que nos ocupa, la **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 425.47 METROS CUADRADOS**, la cual se encuentra inmersa en el multicitado predio mayor.- Lo anterior, en virtud que la accionante omite ofrecer la prueba pericial para acreditar plenamente la identidad del inmueble materia del juicio, o sea que se identifique como **LOTE 11, DE LA MANZANA 402, DE LA COLONIA LOMA BONITA, DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 425.47 METROS CUADRADOS**.- Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias y tesis, que a la letra rezan:

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

Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se

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

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.1o.C. J/13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. 1o. C. T. 204 C

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

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

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN

ADQUISITIVA DE BUENA FE.- Son aplicables al caso en estudio, los artículos 797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144 del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: "**Artículo 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por

título la causa generadora de la posesión.”...“**Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”...“**Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”...“**Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.”...“ **Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.”...“**Artículo 1143.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”...“**Artículo 1144.-** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”.

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

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

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

3a./J. 18/94

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

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

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

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

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

VI.- Una vez analizadas las constancias que integran el presente juicio, se advierte que 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, en sus hechos primero y segundo narra lo siguiente:

"I.- Con fecha 25 de julio de 1991, el Sr. [REDACTED], celebró contrato privado de compraventa de derechos posesorios con el de nombre [REDACTED], respecto del inmueble que se identifica como lote como lote 11, de la manzana 402, de la Colonia Loma Bonita de esta ciudad de Tijuana, Baja California, con una superficie de 425.47 metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste en 15.26 metros con lote 14;

Al Noroeste en 15.88 metros con lote 15

Al Sureste en 18.65 metros con Privada de Las Rosas;

Al Sureste en 27.42 metros con lote 9; y, Al Noreste en 11.15 metros con lote 10.

Tal y como lo acredito con el contrato privado de compraventa de derechos posesorios que anexo a la presente.

II.- A su vez y en esa misma fecha 25 de julio de 1991, el SR. [REDACTED], vendió a la suscrita, de manera verbal, los derechos de posesión del terreno en cuestión; siendo oportuno mencionar que inicialmente el señor [REDACTED], adquirió el predio en cuestión por reacomodo que en su momento hizo el Gobierno del Estado en esa zona, quien les entregó a él y a otras personas esos terrenos en el mes de junio de 1980; tal y como les consta a los testigos que en su oportunidad presentaré."

De lo anterior se advierte que el accionante hace consistir la causa generadora de su posesión en un **CONTRATO VERBAL DE DERECHOS DE POSESION**, celebrado en fecha **VEINTICINCO DE JULIO DE 1991**, por un parte [REDACTED], y por otra parte [REDACTED], con relación al inmueble materia de la litis; respecto del cual se han emitido tesis y jurisprudencia en el sentido de que en tal hipotético se debe acreditar la celebración del contrato de compraventa mediante prueba testimonial, citándose al efecto las mismas:

Registro digital: 269234

Instancia: Tercera Sala

Sexta Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen CXXXIII, Cuarta Parte, página 55

Tipo: **Aislada**

COMRAVENTA, PRUEBA DEL CONTRATO DE, MEDIANTE PRUEBA TESTIMONIAL, PARA DEMOSTRAR LA POSESION EN CONCEPTO DE DUEÑO.

Para demostrar la celebración de un contrato de compraventa mediante prueba testimonial, es necesario que los declarantes manifiesten, no sólo que presenciaron la celebración de la compraventa y que esta ocurrió en un lugar y una fecha determinados, sino también, los hechos que apreciaron por los sentidos y que fueron determinantes para estimar si realmente hubo o no compraventa, tales como los que se refieren al acuerdo de voluntades de las partes, tendiente a contraer, una, la obligación de transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y la otra, a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, que son los elementos de existencia de la compraventa. Solo así esta el juzgador en aptitud de resolver si se satisfizo el requisito señalado, o sea, la posesión en concepto de dueño. No se trata, pues, de que quien pretende prescribir deba presentar un título documento, perfecto desde el punto de vista formal, sino de que demuestre la causa generadora de su posesión, a fin de que el Juez pueda decidir si esa causa determina la posesión en concepto de dueño, y, a la vez, si ha sido de buena o de mala fe.

Amparo directo 6449/67. María Luisa García López. 10 de julio de 1968. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 188142

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.3o.C. J/2

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Diciembre de 2001, página 1581

Tipo: **Jurisprudencia**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una

expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Notas:

La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio, en virtud de que el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, previamente a la denuncia de contradicción de tesis, se apartó del criterio divergente y adoptó uno nuevo coincidente con el Tercer Tribunal Colegiado de la misma materia y circuito.

Registro digital: 164273

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: IV.3o.C.40 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Julio de 2010, página 2043

Tipo: **Aislada**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO SE INVOCA UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, CUYA EXISTENCIA PRETENDE ACREDITARSE CON PRUEBA TESTIMONIAL, LOS TESTIGOS DEBEN MANIFESTAR LA FECHA EXACTA EN QUE AQUÉL SE CELEBRÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

De una interpretación armónica de los artículos 806 y 1176 del Código Civil para el Estado de Nuevo León se concluye que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva es necesario acreditar la fecha exacta en que se entró a poseer el bien en disputa, ya que es a partir de entonces cuando empieza a correr el término de cinco años para que opere la prescripción de buena fe; pues si bien es cierto que el numeral 1173 de la propia codificación, establece que la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, ello constituye la regla general que no aplica a la prescripción adquisitiva, porque el mismo precepto en su segunda parte señala: "... excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente."; y si en este tipo de acción, la posesión se cuenta a partir de que la persona entra a poseer el bien, es inconcuso que debe mencionarse la fecha exacta de ese acontecimiento, entendida como tal, el día, mes y año; por ende, el actor debe precisarla en los hechos de la demanda, ya que éstos son los que se encuentran sujetos a prueba en términos del diverso artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por tanto, si se invoca como causa generadora de la posesión un contrato verbal de compraventa, cuya existencia se pretende acreditar mediante la prueba testimonial, es menester que los declarantes manifiesten las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 498/2009. Isidro Mata Cortez. 24 de marzo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Pablo Hernández Lobato. Secretaria: María Guadalupe Campa Molina.

Amparo directo 452/2009. Florentino Maldonado Salazar, su sucesión. 7 de abril de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Ochoa Torres. Secretaria: Daniela Judith Sáenz Treviño.

Y 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, ofreció la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada el día veintisiete de marzo del año dos mil veintitres, 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 al primer testigo, el de nombre [REDACTED]

[REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DE NOMBRE [REDACTED]
[REDACTED].- Calificada de Legal.- A lo que respondió: Que si, la conozco.- **A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO LA CONOCE.** Calificada de Legal.- A lo que respondió: Que si, desde hace mas de 10 años.- **A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCIO AL SEÑOR [REDACTED].**- Calificada de Legal.- A lo que respondió: Que si, si, lo conozco el le vendió a la señora [REDACTED] el 25 de julio de 1991- **A LA CUARTA.- DIRÁ EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI CONOCE EL TERRENO RELACIONADO CON ESTE JUICIO, IDENTIFICADO COMO LOTE 11 DE LA MANZANA 402, DE LA COLONIA LOMA BONITA DE ESTA CIUDADA DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 425.47 METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUEINTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NOROESTE EN 15.26 METROS CON LOTE 14, AL NOROESTE EN 15.88 METROS CON LOTE 15, AL SURESTE EN 18.65 METROS CON PRIVADA DE LAS ROSAS, AL SURESTE EN 27.42 METROS CON LOTE 9 Y AL NORESTE EN 11.15 METROS CON LOTE 10.-** Calificada de Legal.- Que si, lo conozco- **A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES EL PROPIETARIO ACTUAL DEL TERRENO MENCIONADO EN LA PREGUNTA ANTERIOR.-** Calificada de Legal.- Que si, la señora [REDACTED].- **A LA SEXTA.- DIRA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES EL POSEEDOR DE DICHS BIENES INMUEBLES.-** Calificada de Legal.- A lo que respondió: Que si, la señora [REDACTED].- **A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] HA REALIZADO ACTOS DE POSESION Y DE DOMINIO EN EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO.** Calificada de Legal.- A lo que respondió: si, ella paga los servicios, ahí vive, mantiene limpio, ella es la dueña. **A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] HA POSEIDO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO COMO PROPOETARIAA, DE MANERA PUBLICA, CONTINUA, PACIFICA Y DE BUENA FE.-** Calificada de Legal.- A lo que respondió: si publica por que es a la vista de todos, continua por que desde que compro el día 25 de julio de 1991 a la fecha nunca se ha salido, pacifica por que no uso violencia, de buena fe por que fue por medio de un contrato privado de compraventa de derechos posesorios con el señor [REDACTED]. **A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI ALGUNA PERSONA HA RECLAMADO LA POSESION A LA SEÑORA [REDACTED].** Calificada de Legal.- A lo que respondió: no, nadie. **A LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.-** Calificada de Legal.- A lo que respondió: Lo sé y me consta porque es vecina de la colonia y se que la señora [REDACTED] compro el 25 de julio de 1991, nunca se ha salido, ha estado de manera ininterrumpida- nunca se ha salido.-

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

A LA PRIMERA.- Que si, si la conozco- **A LA SEGUNDA.-** Que si, desde hace mas de 10 años- **A LA TERCERA.-** Que si, lo conocí - **A LA CUARTA.-** Que si, lo conozco, ahí vive la señora [REDACTED]
[REDACTED] - **A LA QUINTA.-** Que si, la señora [REDACTED]
[REDACTED] - **A LA SEXTA.-** Que si, la señora [REDACTED]
[REDACTED] - **A LA SEPTIMA.-** si, ella apaga todos los servicios, mantiene limpio, .- **A LA OCTAVA.-** si por que ella lo compro por eso es de buena fe, continua por que ha vivido ahí desde el 25 de julio de 1991, pacífica por que fue por medio de un contrato, no uso violencia para entrar y publica por que fue ala vista de todos. **A LA NOVENA.-** no, nadie le ha reclamado. **A LA DECIMA.-** Lo sé y me consta porque la conozco desde hace mas de 10 años, y somos vecina.-

Dando ambos testigos razón de su dicho, 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; conocer el inmueble materia de la litis; y que el accionante [REDACTED] [REDACTED] lo adquirió por medio de un contrato verbal de derechos posesorios, celebrado con el señor [REDACTED] [REDACTED], en fecha veinticinco de julio de 1991.- En virtud de ello es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir si se celebró el contrato verbal de compraventa a que hace alusión el actor 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 causa generadora de la posesión.

Mientras tanto, 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.”

Dado que, dicho silencio de los demandados [REDACTED] y [REDACTED], 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 el actor, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por lo 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 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 Época. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

"V.- Por disposición legal los bienes inmuebles prescriben en cinco años cuando la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y de buena fe, como acontece en el caso que nos ocupa, en el que la suscrita reúne todos los requisitos que la ley exige para

prescribir un bien inmueble, de acuerdo con lo prevenido al respecto por los artículos 1138 y 1139 del Código Civil vigente en el estado, habida cuenta que mi posesión data desde el mes de junio de 1980, fecha en la que quien me vendió entró la posesión del inmueble que posteriormente me cedió, siendo la suscrita su causahabiente por virtud del contrato privado de compraventa de derechos posesorios que él hizo a mi favor y al que me he referido anteriormente como causa generadora de mi posesión, y como se corroborará en su oportunidad con las declaraciones de los testigos que para tal efecto presentaré, promoviendo el presente juicio con el fin de purgar los vicios de la citada compraventa....".

Ahora bien, a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, el accionante exhibió las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADA** mencionadas en el Considerando IV y VI del presente fallo; asimismo, dentro del periodo probatorio ofreció los siguientes medios de convicción:

LA CONFESIONAL a cargo de la demandada [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha veintisiete de marzo del dos mil veintitrés y dieciséis de agosto del dos mil veinticuatro, en la cual se le declaró por confeso de 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 pasivo 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; **LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los Considerando IV y VI, al no haber sido objetada la privada en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitida y surte sus efectos legales correspondientes, por lo que se le concede el valor y la eficacia

probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad; y las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

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 propietario, de manera pacífica, continua, pública, 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. 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.**

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que la parte actora oferto la prueba TESTIMONIAL a cargo de las de nombres [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha veintisiete de marzo de dos mil

veintitrés, 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, ya que, en estudio la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DE NOMBRE [REDACTED].- Calificada de Legal.- A lo que respondió: Que si, la conozco.- **A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO LA CONOCE.** Calificada de Legal.- A lo que respondió: Que si, desde hace mas de 10 años.- **A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCIO AL SEÑOR [REDACTED].**- Calificada de Legal.- A lo que respondió: Que si, si, lo conozco el le vendió a la señora [REDACTED], el 25 de julio de 1991- **A LA CUARTA.- DIRÁ EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI CONOCE EL TERRENO RELACIONADO CON ESTE JUICIO, IDENTIFICADO COMO LOTE 11 DE LA MANZANA 402, DE LA COLONIA LOMA BONITA DE ESTA CIUDADA DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 425.47 METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUEINTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NOROESTE EN 15.26 METROS CON LOTE 14, AL NOROESTE EN 15.88 METROS CON LOTE 15, AL SURESTE EN 18.65 METROS CON PRIVADA DE LAS ROSAS, AL SURESTE EN 27.42 METROS CON LOTE 9 Y AL NORESTE EN 11.15 METROS CON LOTE 10.**- Calificada de Legal.- Que si, lo conozco- **A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES EL PROPIETARIO ACTUAL DEL TERRENO MENCIONADO EN LA PREGUNTA ANTERIOR.**- Calificada de Legal.- Que si, la señora [REDACTED].- **A LA SEXTA.- DIRA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES EL POSEEDOR DE DICHOS BIENES INMUEBLES.**- Calificada de Legal.- A lo que respondió: Que si, la señora [REDACTED] - **A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED], HA REALIZADO ACTOS DE POSESION Y DE DOMINIO EN EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO.** Calificada de Legal.- A lo que respondió: si, ella paga los servicios, ahi vive, mantiene limpio, ella es la dueña. **A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED], HA POSEIDO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO COMO PROPOETARIAA, DE MANERA PUBLICA, CONTINUA, PACIFICA Y DE BUENA FE.**- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si publica por que es a la vista de todos, continua por que desde que compro el día 25 de julio de 1991 a la fecha nunca se ha salido, pacifica por que no uso violencia, de buena fe por que fue por medio de un contrato privado de compraventa de derechos posesorios con el señor [REDACTED]. **A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI ALGUNA PERSONA HA RECLAMADO LA POSESION A LA SEÑORA [REDACTED].** Calificada de Legal.- A lo que respondió: no, nadie. **A LA DECIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.**- Calificada de Legal.- A lo que respondió: Lo sé y me consta porque es vecina de la colonia y se que la señora [REDACTED] compro el 25 de julio de 1991, nunca se ha salido, ha estado de manera ininterrumpida-nunca se ha salido."

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

A LA PRIMERA.- Que si, si la conozco- **A LA SEGUNDA.-** Que si, desde hace mas de 10 años- **A LA TERCERA.-** Que si, lo conocí - **A LA CUARTA.-** Que si, lo conozco, ahí vive la señora [REDACTED] .- **A LA QUINTA.-** Que si, la señora [REDACTED] .- **A LA SEXTA.-** Que si, la señora [REDACTED] .- **A LA SEPTIMA.-** si, ella apaga todos los servicios, mantiene limpio, .- **A LA OCTAVA.-** si por que ella lo compro por eso es de buena fe, continua por que ha vivido ahí desde el 25 de julio de 1991, pacifica por que fue por medio de un contrato, no uso violencia para entrar y publica por que fue ala vista de todos. **A LA NOVENA.-** no, nadie le ha reclamado. **A LA DECIMA.-** Lo sé y me consta porque la conozco desde hace mas de 10 años, y somos vecina.-

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 a la parte actora; conocer el inmueble materia de la litis; que la accionante en fecha 25 de julio de 1991 adquirió el inmueble que nos ocupa mediante un contrato de compraventa verbal y que lo ha poseído con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria*, 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 buena fe y en concepto de**

propietario. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente.

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

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

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

TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.

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

4a. Volúmenes 121-126, Pág. 89. Amparo directo 3349/78. Cosbel, S.A. de C.V. 17 de enero de 1979. 5 votos. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 145-150, Pág. 63. Amparo directo 2511/81. Guillermo Sierra Cureño. 29 de junio de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2202/81. Ramón Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2303/81. Instituto Mexicano del Seguro Social. 5 de octubre de 1981. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 157-162, Pág. 79. Amparo directo 3382/82. Ferrocarriles Nacionales de México. 13 de octubre de 1982. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina 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.**

VIII.- Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se fundan; de tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la parte demandada; **que el accionante se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe;** por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietario de los inmuebles que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

IX.- De igual forma 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 él, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se

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

De igual forma 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 él, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... VIII.- Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas

a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. IX.- Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fé pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...".

En mérito de ello, una vez que cause ejecutoria la presente resolución y transcurra el término a que refiere le 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 la C. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto de los inmuebles materia del presente juicio, para los efectos de ley a que haya

lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

Además, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y que transcurra el término previsto en el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que les sirva de título de propiedad a la parte actora; decretándose la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la Partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, asimismo deberá cumplirse con 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, 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 **ORDINARIA CIVIL** seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía del demandado [REDACTED] y [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que la C. [REDACTED] se convirtió en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto del inmueble identificado como **UNA FRACCION DE TERRENO CON UNA**

SUPERFICIE DE 425.47 m2; mismo que afirma- se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado como **LOTE. UNA FRACC. DE TERRENO MANZANA: COLONIA: COLONIA DELEGACION SAN ANTONIO DE LOS BUENOS MUNICIPIO: TIJUANA SUPERFICIE 14-9580-86 HAS. CLAVE CATASTRAL: NA-164-004,** e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta ciudad, bajo bajo **JUICIO DE PRESCRIPCION POSITIVA PARTIDA 5240507 DE SECCION CIVIL DE FECHA 16 DE ABRIL DEL 2001;** lote a usucapir que cuenta con las siguientes medidas y colindancias que ampara el certificado de datos obrante en autos:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANTES
ES	P				Y	X	
	V			1	3,593,861.31 19	495,513.947 3	
1	2	N 75°00'28.890" W	15.26	2	3,593,865.25 91	495,499.207 9	LOTE 14
2	3	N 75°00'28.890" W	15.88	3	3,593,869.36 69	495,483.868 7	LOTE 15
3	4	S 04°58'42.017" E	18.65	4	3,593,850.78 44	495,485.487 4	PRIVADA DE LAS ROSAS
4	5	S 88°47'35.739" E	27.42	5	3,593,850.78 44	495,512.901 3	LOTE 9
5	1	N 05°22'50.889" E	11.15	1	3,593,861.31 19	495,513.947 3	LOTE 10
SUPERFICIE = 425.47 METROS CUADRADOS							

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la partida **JUICIO DE PRESCRIPCION POSITIVA PARTIDA 5240507 DE SECCION CIVIL DE FECHA 16 DE ABRIL DEL 2001,** solo por lo que hace a la fracción materia del presente juicio.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento a los resolutivos QUINTO

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina la 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 publicadas por el Consejo Nacional del Sistema de Transparencia y 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; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de Protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

y SEXTO, 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 (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, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TITULO 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, 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 C. [REDACTED], adquirió la propiedad de los bienes inmuebles identificados en el resolutivo segundo de la presente resolución.

SEXTO.- En consideración de que al demandado se le emplazó por medio de edictos, con apoyo en los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, publíquense los puntos resolutivos 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 AVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.
CTSA

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 01614/2021, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED] y [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. -

CON EL NUMERO **15063** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **20-AGO-2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

21-AGO-2025, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15063** DE FECHA **20-AGO-2025**, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.