

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL  
TECATE, BAJA CALIFORNIA**

**TECATE, BAJA CALIFORNIA, A SEIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.**

**V I S T O S**; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número [REDACTED], relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], por conducto de quien legalmente la represente, y [REDACTED], por conducto de quien legalmente la represente, y;

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

1.- Que por escrito presentado con fecha veintiuno de junio del año dos mil veinticuatro, compareció ante este H. Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED], y [REDACTED], por conducto de quien legalmente la represente, a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto del predio identificado por la parte accionante como: **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, mismo -que afirma- se encuentra inmerso dentro de un polígono mayor identificado como: **LOTE:** [REDACTED], [REDACTED] **METROS CUADRADOS**, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo **Partida** [REDACTED], Con las

medidas y colindancias que precisa, manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

**2.-** Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó el emplazamiento de ley a los codemandados [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED] [REDACTED] (carácter que acreditó con el nombramiento de albacea, aceptación y discernimiento del cargo que le es conferido dentro de los autos del expediente número 202/2022, radicado ante este Juzgado, como se advierte a fojas 38), y [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su apoderado legal [REDACTED] [REDACTED] (carácter que acreditó con copia certificada de la Escritura Pública número [REDACTED] de la Ciudad de Tijuana, Baja California, como se advierte a fojas 28-68), a efecto de que dentro del término e NUEVE DIAS produjeran contestación a la demanda entablada en su contra, cuestión que se cumplimentó como obra a fojas 70, 75 y 87 de autos, respectivamente, y toda vez que los mismos fueron omisos en comparecer a contestar la demanda, por autos visibles a fojas 80-81 y 89-90, se les decretó la correspondiente rebeldía en que incurrieron, asimismo, se ordenó la apertura del período probatorio en donde únicamente la parte actora ofreció las de su intención visible a fojas 91-92, mismas que se desahogaron en la audiencia de ley, la cual tuvo verificativo en fecha primero de agosto del año dos mil veinticinco (fojas 105-109) y continuación de la misma en fecha doce de diciembre del año dos mil veinticinco, en donde una vez desahogados los medios de prueba se pasó a la etapa de alegatos, alegando la parte actora por conducto de su abogado procurador lo que a su derecho convino, no así la parte demandada en virtud de su incomparecencia y finalmente se citó a las partes para oír

sentencia definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- Que 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 siguiente Jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al respecto:

#### **DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.**

Si bien los artículos 1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el diverso 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastacio Zaragoza Rojas y otros. 5

de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. 14 de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona.

Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña.

Amparo directo en revisión 2278/2014. TV Azteca, S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero.

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

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 esta Juzgadora es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrieron los enjuiciados [REDACTED], y [REDACTED], y que la vía procesal seleccionada por la demandante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose esta Juzgadora 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 los demandados [REDACTED], y [REDACTED].

- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

### **SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.**

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.  
Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.

**IV.- 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. 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 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 aplicable los siguientes criterios por Contradicción y Jurisprudencia, que a la letra rezan respectivamente:

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION.**

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.

V.- La parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, el cual obra por a fojas 14-20 del sumario, así como un plano o levantamiento topográfico respecto del inmueble litigioso, el cual obra por a fojas 21 del sumario. De igual forma corre glosada a los autos Informe Catastral a foja 111, emitido por el C. Jefe del Departamento de Catastro de Tecate, B.C, **quien afirma que la fracción de terreno con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, SE ENCUENTRA INMERSO DENTRO DEL PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO LOTE: [REDACTED]**

**[REDACTED], INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, BAJO PARTIDA NÚMERO [REDACTED] A NOMBRE DE LOS CC. [REDACTED]**

**[REDACTED]. EL PREDIO ANTES MENCIONADO A TENIDO DIVERSAS SEGREGACIONES DE SUPERFICIE Y ACTUALMENTE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS.**

Documentales que al no haber sido objetada la privada es de concedérsele valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 330 y 408 del Enjuiciamiento Civil; y las documentales públicas que al no haber sido impugnadas en cuanto a su autenticidad y exactitud, por la contraria, merecen valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que de la adminiculación de tales medios de convicción se concluye, por un lado, que el lote de terreno materia del juicio, forma parte de un predio mayor que se

encuentra inscrito a nombre de los enjuiciados [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] (hoy sucesión), en la Oficina Registradora Local y, por el otro, que el bien a usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el plano exhibido.

**VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.-** Respecto al elemento relativo a que la parte actora acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que la funda; la parte demandante sustenta su acción en lo siguiente:

**“...1.- Con fecha 06 de Julio de 2008, en esta ciudad de Tecate, Baja California; el suscrito adquirí mediante CONTRATO PRIVADO DE [REDACTED], la fracción de terreno con superficie de [REDACTED] m (s\*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* metros cuadrados), la cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: [REDACTED]; misma superficie que se desprende de un predio mayor identificado ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad como LOTE: [REDACTED] METROS CUADRADOS, inscrito bajo [REDACTED] Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED] a nombre de los codemandados [REDACTED], habiéndose pactado como precio de dicha venta la cantidad de \$15,436.00 dólares (QUINCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES 00/100 MONEDA AMERICANA); cantidad que fue pagada en pagos mensuales hasta su total liquidación...”**

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el contrato de compraventa a que hace mención, mismo que obra a fojas 9-12 del sumario, el cual fue celebrado en fecha **06 DE JULIO DE 2008**, entre [REDACTED] en su carácter de presidente del consejo de administración de la asociación civil “[REDACTED]”, como VENDEDOR, y por el otro [REDACTED], en su carácter de COMPRADOR, respecto de la fracción de terreno

materia del presente juicio; asimismo obra en autos **FINIQUITO** signado por los antes mencionados, de fecha 08 de julio de 2020, relativo al pago total de la compraventa del predio objeto del juicio, visible a fojas 13 de autos, los cuales al no haber sido objetados en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria se tienen por admitidos y surten sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, por lo que se les concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, **con lo que se tiene por acreditado el elemento de la acción en análisis.** Al respecto se cita como aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia:

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

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

1a./J. 86/2001

*Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús*

Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

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

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

Máxime que en autos se **reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado** dada la rebeldía en que incurrieron los demandados, artículos 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 los codemandados, al no haber contestado los hechos narrados por la parte actora en cuanto al elemento en estudio, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen a la suscrita Juzgadora 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 les 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; Resulta aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra dice:

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

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

Contradicción de tesis 81/96. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal

Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

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

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

Bajo el contexto anterior, **se tiene por acreditado el primero de los elementos de la acción intentada.**

VII.- Por lo que respecta al diverso elemento de la acción tenemos que la parte actora expone lo siguiente:

**"...3.- Desde la fecha que adquirí la fracción de terreno con superficie de [REDACTED] m2 (s[REDACTED] \* [REDACTED] metros cuadrados), la cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL SUROESTE:**

[REDACTED] **: misma superficie que se desprende de un predio mayor identificado ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad como LOTE:**

[REDACTED] **METROS CUADRADOS, Inscrito bajo [REDACTED] Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha [REDACTED], a nombre de los codemandados [REDACTED]**

**, se me entrego la posesión física y material de la misma y desde la fecha ante indicada entre a poseerla de manera pública, pacífica, continua, ininterrumpidamente, de buena fe, y con ánimo de dueño, hechos que les constan a diversos testigos mismos que en su momento procesal oportuno presentare a fin de que emitan su testimonio..."**

A fin de acreditar dicho elemento de su acción y hechos en que se funda, la parte accionante ofreció las pruebas documentales tanto públicas como privadas consistentes en los instrumentos que han quedado detallados y relativas al contrato base de la acción, certificado de inscripción, plano y constancia catastral; Así como **LA CONFESIONAL** a cargo de los demandados [REDACTED]

[REDACTED], por conducto de su albacea; **LA TESTIMONIAL** a cargo de los **CC.** [REDACTED]

[REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los considerandos V y VI, mismas que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tienen por admitidas y surten sus efectos, por lo que se les 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 por lo que se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad.- **LA CONFESIONAL** a cargo de los pasivos procesales [REDACTED]

[REDACTED], por conducto de su albacea, que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha uno de agosto del año dos mil veinticinco, en la cual dada su incomparecencia se les declaró confesos de las posiciones calificadas de legales, 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 presuncional legal consistente en tener por confesos a los pasivos procesales al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; máxime que no se encuentra desvirtuada con diverso medio de prueba, sino contrario a ello adminiculada con la prueba testimonial, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad.

Por otro lado, es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de cinco años, en calidad de dueño, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, lo es la **PRUEBA TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra reza:

**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 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.*

La parte actora ofertó la prueba testimonial a cargo de las de nombre [REDACTED] [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha primero de agosto del año dos mil veinticinco (fojas 105-109), también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que declararon por separado lo siguiente:

Por lo que se refiere al primer testigo de nombre [REDACTED]

[REDACTED], quien manifestó al tenor del interrogatorio

formulado, -respecto a lo que nos interesa- lo siguiente:

**6.- ¿SABE SI DICHA POSESIÓN ES EN CALIDAD DE PROPIETARIO, DE MANERA PACÍFICA, PÚBLICA, CONTINUA Y DE BUENA FE?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI, PORQUE NO TIENE PROBLEMA ALGUNO, LOS VECINOS SABEMOS QUE ÉL ES EL DUEÑO Y SE SABE YA QUE HAY MUY BUENA COMUNICACIÓN.-**

**7.- QUE ENTIENDE POR PROPIETARIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- QUE ES QUIEN PAGA, EN ESTE CASO EL SEÑOR [REDACTED] FUE QUIEN REALIZO LOS PAGOS YA QUE TAMBIÉN HAY UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.-**

**8.- QUE ENTIENDE POR MANERA PACÍFICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- QUE NO TIENE NINGÚN PROBLEMA DE ESTAR AHÍ, ESTÁ DE ACUERDO CON TODOS Y NADIE LO MOLESTA EN SU POSESIÓN.-**

**9.- QUE ENTIENDE POR MANERA PÚBLICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- QUE TODOS SABEMOS QUE ÉL ES EL DUEÑO, SE LLEVA BIEN CON LOS VECINOS Y HAY PAZ ENTRE TODOS LOS COLINDANTES.-**

**10.- QUE ENTIENDE POR CONTINUA Y DE BUENA FE.- CALIFICADA DE LEGAL.- DE BUENA FE PORQUE ÉL FUE QUIEN COMPRO Y ESTA SE REALIZÓ MEDIANTE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA MOTIVO CON EL CUAL ADQUIRIÓ EL TERRENO, Y DE MANERA CONTINUA, DESDE QUE COMPRO A LA FECHA EL TIEMPO HA ESTADO AHÍ.**

Por lo que hace al segundo testigo de nombre [REDACTED], manifestó al mismo interrogatorio lo siguiente:

**6.- ¿SABE SI DICHA POSESIÓN ES EN CALIDAD DE PROPIETARIO, DE MANERA PACÍFICA, PÚBLICA, CONTINUA Y DE BUENA FE?.- CALIFICADA DE LEGAL.- SI.-**

**7.- QUE ENTIENDE POR PROPIETARIO.- CALIFICADA DE LEGAL.- QUE EL SEÑOR [REDACTED] ES EL DUEÑO YA QUE LO COMPRO, ASIMISMO ÉL SE ENCARGA DE REALIZAR PAGO DE LOS GASTOS DEL TERRENO.-**

**8.- QUE ENTIENDE POR MANERA PACÍFICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- QUE NO TIENE PROBLEMA CON NADIE, NADIE LO MOLESTA EN SU POSESIÓN.-**

**9.- QUE ENTIENDE POR MANERA PÚBLICA.- CALIFICADA DE LEGAL.- QUE EL SEÑOR [REDACTED] CONVIVE CON TODOS, ASIMISMO LOS VECINOS AMIGOS Y FAMILIARES SABEMOS QUE EL SEÑOR [REDACTED] ES EL DUEÑO.-**

**10.- QUE ENTIENDE POR CONTINUA Y DE BUENA FE.- CALIFICADA DE LEGAL.- DE MANERA CONTINUA QUE AHÍ ESTÁ EL VIVIENDO, DESDE LA FECHA EN EL QUE LO COMPRO HASTA EL DÍA DE HOY DE MANERA ININTERRUMPIDA, Y DE BUENA FE YA QUE EL AL COMPRO EN PAGOS.-**

Dando razón fundada de su dicho, manifestando el primer testigo lo siguiente: **“LO SÉ Y ME CONSTA YA QUE YO FUI TESTIGO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y MIRE CUANDO SE PAGÓ LA CANTIDAD DE QUINCE MIL DÓLARES.”**, y el segundo testigo dijo: **“SI, LO SÉ Y ME CONSTA YA QUE ÉL ES MI HIJO Y AHÍ ME LA LLEVO, ASIMISMO YO ESTUVE PRESENTE EL DÍA DE LA COMPRAVENTA”**.- En ese contexto, tenemos que 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, está en posesión del inmueble en forma continua, pacífica, publica, de buena fe y en concepto de propietaria. **En este contexto se reitera que se tiene por acreditado el segundo elemento de la acción deducida en autos.** Se citan las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan:

#### **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.**

#### **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 esos medios de convicción analizados, 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 bien inmueble materia del presente juicio se encuentra inmerso dentro de un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la parte demandada

[REDACTED] (HOY SUCESIÓN), que la parte 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 dueño del predio materia del presente juicio, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva.

**IX.-** En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie ha procedido la prescripción positiva respecto de una porción de terreno que se encuentra inmerso en un predio mayor, por lo que la

procedencia de la misma no implica que ésta Juzgadora esté autorizando subdivisión alguna de dicho predio, ello tomando en consideración que los **Ministros integrantes de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación** han establecido que para adquirir un lote de terreno a través de la figura de la Prescripción Positiva, se deben satisfacer únicamente los requisitos establecidos para ello en la Legislación Civil y no los previstos en las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, sin embargo, dentro de dicha Contradicción de Tesis, identificada como 1ª./J. 60/2007 y con el rubro "PRESCRIPCION POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVES DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMA DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS", se precisa, sin que ello implique que una vez adquirido el bien inmueble, **no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.** En mérito de ello, la parte accionante deberá de cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano **respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles.**

Por lo que, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse atento oficio a la **DIRECCIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DEL TERRITORIO DE TECATE, BAJA CALIFORNIA**, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar, al respecto se cita como aplicable la referida Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS.**

La legislación civil establece que para adquirir por prescripción un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. En ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la prescripción positiva, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.

1a./J. 60/2007

Contradicción de tesis 28/2007-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 18 de abril de 2007. Mayoría de tres votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Disidente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 60/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de abril de dos mil siete.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, Agosto de 2007. Pág. 285. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

**“Artículo 75-BIS-B.-** Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se registrará 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, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO**, a efecto de hacer de su conocimiento que [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del predio objeto del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

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

**X.-** Por otro lado, no pasa por desapercibido para quien esto resuelve que el inmueble materia de este juicio, cuenta con anotación preventiva, inscrita bajo Partida [REDACTED], de Sección Civil, de fecha [REDACTED] respecto al expediente [REDACTED], promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] (hoy sucesión), misma que deberá quedar intacta y soportarla como gravamen el bien inmueble usucapido, pues tal acto jurídico inscrito, tiene únicamente el fin de dar publicidad a quien pudiera ser perjudicado a efecto de que tenga conocimiento que el bien registrado se encuentra en litigio, ya que la demanda precitada en líneas precedentes, se origina por mandato judicial derivado de la acción ejercitada, o sea, a instancia de una persona ajena a la titularidad del derecho

inscrito y solamente persigue que, como se dijo ya, que los terceros conozcan que el bien registrado se encuentra en litigio, y por ende, si pese a dicho conocimiento algún tercero se interesa en realizar determinado acto jurídico en relación con tal bien, **debe estarse a las resultas del pleito cuya demanda se anotó preventivamente**. Además, de sostener el criterio contrario, se consentiría que por circunstancias ajenas a la voluntad del titular del bien o derecho registrado, es decir, el peticionario de la inscripción en el juicio respectivo, se limitara justificadamente a la posibilidad de aquel para llevar a cabo transacciones respecto de su bien, con su consecuente registro, solo por el trámite de un juicio del cual se desconoce cómo será resuelto, cuestión que por lo demás provocaría la inconveniente inseguridad jurídica respecto del acto que no pudiera registrarse, por ende no afecte tal inscripción, la presente acción de prescripción positiva.

En la inteligencia de que la anotación marginal consistente en inscripción preventiva de demanda a que se encuentra afectado el inmueble, quedara sujeto al mismo y la presente resolución deberá estarse a las resultas del juicio. Sirven de sustento a lo anterior las siguientes ejecutorias que a la letra dicen:

#### **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.*

*Época: Novena Época*

*Registro: 177179*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

Tomo XXII, Septiembre de 2005

Materia(s): Civil

Tesis: VIII.4o.19 C

Página: 1551

**REGISTRO PÚBLICO. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE DEMANDA HECHAS EN ÉL, NO IMPIDEN LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS JURÍDICOS POSTERIORES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).**

Si bien es cierto que la primera parte del artículo 3617 del Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza establece que mientras no se cancelen las anotaciones preventivas no podrá hacerse inscripción alguna que perjudique el registro del derecho protegido por aquéllas, también lo es que tal disposición no resulta aplicable para el caso de las anotaciones preventivas de demanda, sino sólo para el de los avisos notariales pre-preventivos y preventivos, dado que aquéllas no provocan las mismas consecuencias registrales que éstos, pues son diversos el origen y objetivo de unas y otras, ya que los segundos nacen con motivo de la propia voluntad del titular del derecho respectivo y tienen como finalidad que terceras personas se enteren de la voluntad de celebrar determinado acto jurídico sobre él, con lo cual se colma la finalidad de conferir preferencia registral y dar seguridad al acto que se está concertando; **mientras que las anotaciones preventivas de demanda se originan por mandato judicial derivado de la acción ejercida, o sea, a instancia de una persona ajena a la titularidad del derecho inscrito y solamente persiguen que los terceros conozcan que el bien registrado se encuentra en litigio y, por ende, si pese a dicho conocimiento algún tercero se interesa en realizar determinado acto jurídico en relación con tal bien, debe estarse a las resultas del pleito cuya demanda se anotó preventivamente.** Además, de sostener el criterio contrario, se consentiría que por circunstancias ajenas a la voluntad del titular del bien o derecho registrado, es decir, el peticionario de la inscripción en el juicio respectivo, se limitara injustificadamente la posibilidad de aquél para llevar a cabo transacciones respecto de su bien, con su consecuente registro, sólo por el trámite de un juicio del cual se desconoce cómo será resuelto, cuestión que por lo demás provocaría la inconveniente inseguridad jurídica respecto del acto que no pudiera registrarse.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 403/2004. Constructora Alpes del Sur, S.A. de C.V. 14 de abril de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Antonio Pescador Cano. Secretario: Ángel Rodríguez Maldonado.

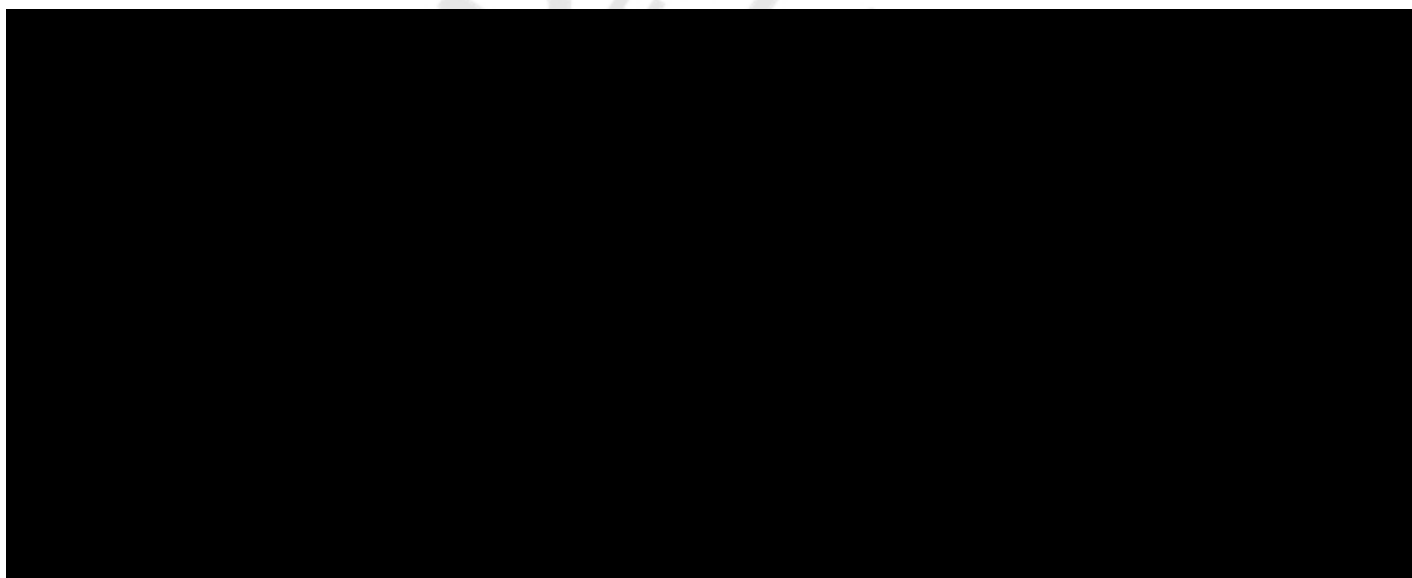
Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1138, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado, se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** En la vía **Ordinaria Civil - Prescripción Positiva-** seguida en este juicio, el accionante [REDACTED],

acreditó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada [REDACTED], por conducto de su albacea [REDACTED], y [REDACTED], por conducto de su apoderado legal [REDACTED].

**SEGUNDO.-** Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietario -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva- respecto del inmueble identificado como: **UNA FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS**, misma -que se encuentra inmersa dentro de un polígono mayor identificado como: **LOTE: [REDACTED] METROS CUADRADOS**, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo **Partida [REDACTED]**. Lote a usucapir que cuenta con las siguientes medidas y colindancias, y cuadro de construcción que se advierte del Plano o Levantamiento Topográfico visible a fojas 21 de autos:



**TERCERO.-** Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la **Partida [REDACTED]**

██████████, únicamente por cuanto hace al predio materia de la presente litis. No obstante que dicho predio cuenta con anotación marginal consistente en inscripción preventiva de demanda; en mérito de ello, en este juicio se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia que de afectarle la anotación marginal referidas, a que se encuentra afectado el inmueble materia del juicio, quedará sujeto al mismo, asimismo, deberá estarse a las resultas de dicho juicio cuya demanda se anotó preventivamente, la que quedará sujeto al mismo.

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

**QUINTO.-** En mérito del resolutivo anterior y en cumplimiento al considerando **IX** de la presente resolución, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la Dirección de Gestión Integral del Territorio, de Tecate, Baja

California, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

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

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente la **C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL, LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA**, ante su **Secretario de Acuerdos LICENCIADO MANUEL VENTURA CARRANZA**, con quién actúa y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

CGF

En el número \_\_\_\_\_ del Boletín Judicial de fecha \_\_\_\_\_ se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En \_\_\_\_\_ a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número \_\_\_\_\_ del Boletín Judicial de fecha \_\_\_\_\_. CONSTE.