

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL  
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA BAJA CALIFORNIA, DOCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO.**

**V I S T O S;** Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **277/2022**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y **SUCESION A BIENES DE** [REDACTED];

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

1.- Por escritos presentados en fechas veinticinco de febrero del dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado a efecto de purgar el vicio que adolece su posesión sobre el bien inmueble materia del juicio, el C. [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil acción de Prescripción Positiva a [REDACTED] y [REDACTED] a fin de que se le declare propietario por haber operado a su favor la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como **LOCAL COMERCIAL A-12 ubicado en Carretera AEROPUERTO número 1990 COL. CENTRO COMERCIAL OTAY C.P. 22425 de esta Ciudad de Tijuana, Baja California**. Mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: superficie privativa de 40.220 metros cuadrados y un indiviso de 0.2973%.; con las medidas y colindancias que precisa; asimismo, reclamó las siguientes prestaciones que señala;

**A).- La Prescripción Positiva de Buena Fe** que ha operado en mi favor, declarándome propietario, respecto del LOCAL COMERCIAL A-12 ubicado en Carretera AEROPUERTO número 1990 COL. CENTRO COMERCIAL OTAY C.P. 22425 de esta Ciudad de Tijuana, Baja California,, Identificado en el

Registro Público de la Propiedad y comercio como LOCAL COMERCIAL A-12 DEL CONDOMINIO OTAY CENTRO COMERCIAL, construido sobre la fracción "B" del predio La Pechuga, ubicado en la Mesa de Otay de esta ciudad, con clave catastral BD-801-012, y con superficie privativa de 40.220 metros cuadrados y un indiviso de 0.2973% , FOLIO REAL: 1642671 y que tiene las siguientes medidas y colindancias

**Noroeste:** 930 metros con pasillo plazas 7 y 4

**Sureste:** 4.325 metros con Plaza número 7

**Suroeste:** 9.30 metros con Local 13 Sección A

**Noroeste:** 4.325 metros con Local 11 Sección A

**B).-** La cancelación Total de la Inscripción partida número 102 Tomo 2 de la sección CONDOMINIOS de fecha 17 de junio de 1988, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Tijuana, Baja California.

**C).-** La Inscripción preventiva de la presente demanda y en su momento la **INSCRIPCIÓN DEFINITIVA** ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta Ciudad, la Sentencia Definitiva Ejecutoriada que se dicte en el presente Juicio, haciéndose al margen de la Inscripción antes señalada, lo anterior para purgar vicios ocultos derivados del contrato de compraventa que se exhibe como base de la acción; decretándose que el suscrito me he convertido en propietario del inmueble materia del presente negocio judicial; por haber operado en mi favor la prescripción positiva de buena fe.

**D).-** El pago de los **gastos y costas** judiciales que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.

**E).-** Se me tenga por **purgados los vicios** en términos de los artículo 130 fracción III y 132 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta.

Manifestó 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 la demanda en la forma y vía propuesta, mediante proveído de fecha catorce de marzo del dos mil veintidós, visible a foja 39 de actuaciones en virtud de que la parte actora manifestó desconocer el domicilio del codemandado [REDACTED], por lo que se giraron los oficios respectivos a diversos organismos y dependencias para efecto de búsqueda y localización del demandado, y toda vez que ninguna arrojo domicilio donde poder ser localizado, sin

embargo obra en autos un acta de defunción del codemandado visible a foja 95 de actuaciones al cual le recayó el auto de fecha diecinueve de septiembre del dos mil veintidós, por lo que se ordenó girar oficios a las diversas dependencias a fin de saber si el C. [REDACTED] dejó sucesión testamentaria dando respuesta contestación que no se encontró disposición testamentaria o registro de Avisto de Testamento Público Abierto a nombre del C. [REDACTED] visible a fojas 109 y 117 de actuaciones al cual le recayó el auto de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veintitrés, visible a foja 122 de actuaciones, por lo que la parte actora demandó la sucesión intestamentaria, visible a foja 154 de actuaciones, por lo que se procedió a designar un interventor provisional en auto de fecha veintidós de abril del dos mil veinticinco, visible a foja 178 de actuaciones la cual fue debidamente emplazada en auto de razonamiento de fecha catorce de julio del dos mil veinticinco, visible a foja 195 de actuaciones, la cual dio contestación a la demanda instaurada mediante escrito de número 14,640, visible a foja 200 de actuaciones en la cual no expuso excepciones, dando así contestación.

Por otra parte, en lo que respecta a la codemandada [REDACTED] [REDACTED], en virtud de que la parte actora manifestó desconocer el domicilio donde podría ser localizada, en auto de fecha catorce de marzo del dos mil veintidós, visible a foja 39 de actuaciones por lo que se giraron los oficios respectivos a diversos organismos y dependencias para efecto de búsqueda y localización del demandado y toda vez que la dependencia de **SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA** (SAT): arrojó domicilio en oficio con número de registro 7966/22 visible a foja 61 de actuaciones se procedió a la diligencia que obra en autos en fecha veinticinco de abril del dos mil veinticinco, visible a foja 184 de actuaciones, a su vez la dependencia de **TESORERÍA MUNICIPAL**: arrojó dos domicilios en oficio con número de

registro 8496/22 visible a foja 64 de actuaciones se procedió a la diligencia que obra en autos en fecha veinticinco de abril del dos mil veinticinco, visible a foja 180 y 182 de actuaciones, por otro lado la dependencia de **COMISIÓN ESTATAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TIJUANA** (CESPT): arrojó domicilio en oficio con número de registro 9655/22 visible a foja 61 de actuaciones se procedió a la diligencia que obra en autos en fecha veinticinco de abril del dos mil veinticinco, visible a foja 186 de actuaciones, por último la dependencia de **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL** (IMSS): arrojó dos domicilios en oficio con número de registro 3440 visible a foja 130 de actuaciones se procedió a la diligencias que obran en autos en fecha treinta y uno de enero del dos mil veinticinco, visible a foja 170 de actuaciones, y toda vez que **no se encontró a la codemandada**, y a petición de la abogada procuradora de la parte actora, en proveído del día diecinueve de mayo del dos mil veinticinco visible a foja 189 de actuaciones se ordenó el emplazamiento vía edictos de la pasiva procesal [REDACTED], a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; seguidamente, en el acuerdo que data del cuatro de septiembre del dos mil veinticinco, visible a foja 206 de actuaciones se tuvo a la abogada procuradora de la parte actora por exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado y, ejemplares del periódico "El Sol de Tijuana", mediante los cuales se emplazó a la codemandada [REDACTED] y toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante auto que de fecha cuatro de septiembre del dos mil veinticinco, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales.

Por lo que una vez fijada la litis, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de **DIEZ DÍAZ** 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 uno de diciembre del dos mil veinticinco, desahogándose las probanzas ofertadas por el actor, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente el accionante por conducto de su abogado procurador lo que a su derecho convino, no así los demandados a juicio 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; misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la Tesis de Jurisprudencia de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO**

**EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

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

*Quando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.*

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En mérito de lo anterior, se procede a examinar:

**Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso:** En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de

conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que refiere 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 al demandado.- Al respecto resulta aplicable la Ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN**

**MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

**SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.**

*El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.*

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

*Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.*

*Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.*

*Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.*

*Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.*

*Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.*

**IV.-** Durante la tramitación del juicio la parte actora exhibió un **certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio**, así como una **certificación emitida por el departamento de catastro** relativos al inmueble materia de la litis; mismas que no fueron impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces y por ello obtienen valor probatorio pleno a que se refieren los numerales **322, fracción II, 328, 330, 408 y 405**, del Enjuiciamiento Civil vigente en el Estado.

“Que la unidad condominal identificada con clave catastral DB-801-012 se encuentra registrada a nombre del C. [REDACTED] con las medidas y colindancias que en el presente documento se describen.

La presente certificación ampara la unidad en condominio LOCAL 12-A en régimen de propiedad en condominio “CENTRO COMERCIAL OTAY”

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir**, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de **DIBCA, S.A DE C.V**, en la Oficina Registradora Local, lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el Certificado de Inscripción y en el acta de levantamiento obrante en autos.

**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, publica, **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:

**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 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 el accionante **justificó los elementos de la acción de prescripción adquisitiva**, como a continuación se verá.

Respecto al elemento consistente en que el actor acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la funda, tenemos que la misma, en los hechos **primero, segundo y tercero** de su escrito de demanda narra lo siguiente:

**1.-** En esta ciudad de Tijuana, Baja California, con fecha **05 de septiembre del 2014**, el suscrito **celebre CONTRATO DE COMPRA-VENTA** del LOCAL COMERCIAL A-12 ubicado en Carretera AEROPUERTO número 1900 COL. CENTRO COMERCIAL OTAY C.P. 22425 de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, Identificado en el Registro Público de la Propiedad y comercio como LOCAL COMERCIAL A-12 DEL CONDOMINIO OTAY CENTRO COMERCIAL, construido sobre la fracción "B" del predio La Pechuga, ubicado en la Mesa de Otay de esta Ciudad, con clave catastral DB-801-012, con el Señor [REDACTED], lo cual acredito con las documentales privadas que anexo al presente inicio.

**2.-** El bien inmueble objeto del contrato celebrado entre el Suscrito y el Señor [REDACTED] fue respecto del LOCAL COMERCIAL **A-12, DEL CONDOMINIO OTAY CENTRO COMERCIAL**, construido sobre la fracción "B" del predio La Pechuga, ubicado en la Mesa de Otay de esta Ciudad, con clave catastral DB-801-012, y con superficie privativa de 40.220 metros cuadrados y un indiviso de 0.2973%, y que tiene las siguientes medidas y colindancias:

**Noroeste:** 930 metros con pasillo plazas 7 y 4  
**Sureste:** 4.325 metros con Plaza numero 7  
**Suroeste:** 9.30 metros con Local 13 sección A  
**Noroeste:** 4.325 metros con Local 11 sección A

**3.-** En el contrato de compraventa mencionado las partes convenimos en cuanto al precio total para la compraventa, fijando la cantidad de **\$18,000.00 dólares** (dieciocho mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), cantidad que pague de manera integra a el Señor [REDACTED], \$1,000.00 (mil dólares 00/100 m.n) a la firma de contrato y en dos pagos posteriores de \$8,500.00 (ocho mil quinientos dólares, moneda de los Estados Unidos de América) cada uno con fecha 05 de octubre y 05 de noviembre, ambos del 2014.

Acreditando tal causa generadora de su posesión, con el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** celebrado en fecha cinco de septiembre del dos mil catorce, por una parte, [REDACTED], como "El vendedor", y por otra parte [REDACTED], como "El comprador", respecto del inmueble materia del presente juicio; el cual al no haber sido objetado en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, por lo que se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, con lo que **se tiene por acreditado el elemento de la acción en análisis.**- Al respecto se cita como aplicable la siguiente 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 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 del codemandado la **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**, 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 al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, **acreditándose así el primer elemento de la acción deducida en autos;** 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 Epoca. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

**VII.-** Ahora bien, con relación al diverso elemento de la acción, esto es que la parte actora haya disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario;** en ese sentido, el accionante expone

en el hecho **cuarto, quinto y sexto** del escrito de demanda, lo siguiente:

**4.-** Desde que adquirí el local comercial detallado cuya declaración de prescripción se promueve por esta vía, lo he poseído de manera **pacífica**, toda vez que no ejercí violencia para entrar a poseerlo, ni se han ejercitado actos de violencia para despojarme del mismo.

**5.-** Así mismo, mi posesión ha sido **pública**, toda vez que la he ejercido a la vista de diversas personas y de los vecinos, actos de dominio sobre mismo, careciendo, entonces, del vicio de la clandestinidad.

**6.-** Mi posesión ha sido, también **continua**, toda vez que desde la fecha en que adquirí el inmueble lo he poseído de manera ininterrumpida, ya sea directamente o por interpósitas personas.

**7.-** La posesión que detento es cierta, toda vez que, como se deduce de las documentales que exhibo consistentes en certificado de inscripción expedido por el C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, en el plano que muestra el mismo local comercial A-12 existe identidad entre el inmueble que ha poseído y el que aseguro poseer.

Ahora bien, a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, el accionante exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADAS** mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo; asimismo, dentro del periodo de ofrecimiento de pruebas ofertó los siguientes medios de convicción: **LA CONFESIONAL** a cargo de los demandados **DIBCA S.A. DE C.V.**, que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha uno de diciembre del dos mil veinticinco en la cual se les declaró por confeso de las posiciones 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 confesas a los pasivas 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 y; La **TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] Y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su

valoración, tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los Considerando IV y VI de la presente resolución, como ya se mencionó en líneas que anteceden, 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 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, 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 en mención.

En ese mismo orden de ideas, tenemos que es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de cinco años, **en calidad de dueño, de manera 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 Epoca. Tomo V, Enero de 1997. Pág.

### 333. Tesis de Jurisprudencia.

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que la parte actora ofreció la prueba TESTIMONIAL a cargo de los CC. [REDACTED] Y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de uno de diciembre del dos mil veinticinco, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, 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] [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

**A LA PRIMERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LAS PARTES DEL PRESENTE JUICIO Y EN CASO AFIRMATIVO QUE DIGA SUS NOMBRES.

**CONTESTÓ.-** Sí, si **los conozco** es el señor Carlos Humberto Sánchez Osuna quien le compro e local al señor cesar adrián lechuga Sánchez quien a su vez él se compró el local DIBCA S.A. DE C.V.

**A LA SEGUNDA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EL MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO.

**CONTESTÓ.-** Sí, si es que el señor Carlos Sánchez quiere comprobar que le compro el local al señor cesar lechuga ubicado en carretera aeropuerto numero 1900 **local A12 colonia centro comercial OTAY EN TIJUANA BAJA CALIFORNIA.**

**A LA TERCERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE SUCEDIÓ EL 05 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2014.

**CONTESTÓ.-** Sí, sé que el señor Carlos Sánchez realizo la compra del local A12 **por medio de contrato de compraventa** al señor Cesar Lechuga.

**A LA CUARTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUE NOMENCLATURA SE ENCUENTRA IDENTIFICADO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.

**CONTESTÓ.-** Sí, sí sé que esta como **local a 12 en centro comercial Otay** como predio B Colonia la Pechuga, con nomenclatura de numero predial D 80112 aquí en Tijuana.

**A LA QUINTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA QUE CONVINIERN LAS PARTES.

**CONTESTÓ.-** Sí, sé que el señor Carlos Sánchez realizo el pago en efectivo mediante el **contrato de compraventa** el señor cesar lechuga **por \$18,000.00 dólares**, de los cuales fueron \$1,000.00 como anticipo a la firma del contrato a fecha 5 de septiembre del año 2014, \$8,500.00 dólares el 5 de octubre del 2014 y 8,500 dólares el 5 de diciembre del 2014.

**A LA SEXTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO HA EJERCIDO LA POSESION

DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO EL SEÑOR [REDACTED].

**CONTESTÓ.-** Sí, sé que lo ha hecho de manera **pacífica** desde que adquirió el inmueble donde de todos los locatarios y vecinos nadie lo ha querido sacar del local porque sabemos que él es el dueño del local.

**A LA SÉPTIMA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DELANTE DE QUIEN HA EJERCIDO LA POSESION EL SR. [REDACTED] Y A LA VISTA DE QUIEN.

**CONTESTÓ.-** Sí, lo ha hecho de manera **pública** a la vista de todos ya que sabemos que él es el dueño.

**A LA OCTAVA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO HA TENIDO LA POSESION EL SR. [REDACTED] DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.

**CONTESTÓ.-** Sí, sé que ha sido de manera **continua** desde el 5 de diciembre del 2014, fecha en que le dieron las llaves del local.

**A LA NOVENA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ES LA POSESIÓN QUE EL SR. [REDACTED] OSTENTA, COMO SE DEDUCE EN LAS DOCUMENTALES.

**CONTESTÓ.-** Sí, sé que es de manera cierta ya que le local aparece tanto en el requisito público de propiedad, como el los servicios con una descripción diferente pero conozco el local y sé que es el mismo.

**A LA DÉCIMA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN PAGA LAS CONTRIBUCIONES MUNICIPALES DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOCAL A12 DEL CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL OTAY, TIJUANA BAJA CALIFORNIA, INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.

**CONTESTÓ.-** Sí, **sé que las paga** el señor Carlos Sánchez desde el día 5 de septiembre del 2014 tato el predial como la **luz, agua, teléfono**, las cuotas de mantenimiento de la plaza, lo sé porque he visto los recibo y en la junta de los vecinos o locatarios se menciona que no tiene adeudos.

**A LA DÉCIMA PRIMERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN APARECE INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO PROPIETARIO DEL LOCAL A-12.

**CONTESTÓ.-** Sí, sé que aparece DIBCA S.A. DE .C.V., quien tengo entendido ha vendido varias locales de la plaza sin escriturarlos.

**A LA DÉCIMA SEGUNDA.-** QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO, PORQUE SABE Y PORQUE LE CONSTA.

**CONTESTÓ.-** Sí, lo sé porque yo estuve presente en la forma de **contrato de compraventa en tres** el señor **Carlos Sánchez** y el seños Cesar Lechuga, conocí al señor Cesar Lechuga cuando era dueño del local y actualmente gonococo al señor anches como dueño actual del local, vi cuando le entrego el dinero en efectivo cuando le entrego el dinero en efecto, el día 5 de septiembre del 2014 los primeros 1000 dólares en efectivo y los dos pago de 8,500 dólares en efectivo después conozco le local a 12 he visto los recibos de luz, agua, predial, y conozco el local por dentro yo trabajo ahí en la plaza y desde esa fecha conozco al señor Sánchez como único dueño del local.

Por lo que se refiere al segundo de los testigos, el de nombre **GABRIEL RODRIGUEZ QUEZADA**, tenemos que al tenor del mismo interrogatorio formulado contestó como sigue:

**A LA PRIMERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LAS PARTES DEL PRESENTE JUICIO Y EN CASO AFIRMATIVO QUE DIGA SUS NOMBRES.

**CONTESTÓ.-** Sí, **si los conozco** el señor Carlos Humberto Sánchez Osuna y Cesar Lechuga.

**A LA SEGUNDA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EL MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO.

**CONTESTÓ.-** *Sí, se porque el señor Carlos Osuna quiere demostrar que es propietario del local A12 que le compro por medio de **un contrato de compraventa** al señor Lechuga Sánchez.*

**A LA TERCERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE SUCEDIÓ EL 05 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2014.

**CONTESTÓ.-** Sí, el señor **Carlos** Humberto Sánchez **le compro el local A12** al señor Cesar Lechuga.

**A LA CUARTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUE NOMENCLATURA SE ENCUENTRA IDENTIFICADO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.

**CONTESTÓ.-** Sí, el local comercial A12.

**A LA QUINTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA QUE CONVINIÉRON LAS PARTES.

**CONTESTÓ.-** *Sí, fueron **18,000 dólares.***

**A LA SEXTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO HA EJERCIDO LA POSESION DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO EL SEÑOR [REDACTED].

**CONTESTÓ.-** *Sí, **pacífica** y cierta desde diciembre del 2014.*

**A LA SÉPTIMA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DELANTE DE QUIEN HA EJERCIDO LA POSESION EL SR. [REDACTED] Y A LA VISTA DE QUIEN.

**CONTESTÓ.-** *Sí, a la **vista de los vecinos** los demás locatarios y el administrador de la plaza*

**A LA OCTAVA. -** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO HA TENIDO LA POSESION EL SR. [REDACTED] DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.

**CONTESTÓ. -** *Sí, **desde el 5 de diciembre del 2014** cuando firmaron el contrato de compraventa.*

**A LA NOVENA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO ES LA POSESIÓN QUE EL SR. [REDACTED] OSTENTA, COMO SE DEDUCE EN LAS DOCUMENTALES.

**CONTESTÓ.-** *Sí, **pública y pacífica.***

**A LA DÉCIMA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN PAGA LAS CONTRIBUCIONES MUNICIPALES DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOCAL A12 DEL

CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL OTAY, TIJUANA BAJA CALIFORNIA, INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.

**CONTESTÓ.-** *Sí, desde el septiembre del 2014 los paga el señor Carlos Osuna.*

**A LA DÉCIMA PRIMERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN APARECE INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO PROPIETARIO DEL LOCAL A-12.

**CONTESTÓ.-** *Sí, sé que aparece DIBCA S.A. de C.V. a razón de que el señor lechuga nunca lo escrituro.*

**A LA DÉCIMA SEGUNDA.-** QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO, PORQUE SABE Y PORQUE LE CONSTA.

**CONTESTÓ.-** *Sí, porque yo estuve ahí cuando firmaron el contrato de compraventa.*

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: *que la parte actora celebró contrato privado de compraventa con el codemandado [REDACTED] [REDACTED] (hoy su sucesión), en fecha cinco de septiembre del dos mil catorce, respecto del inmueble materia de la Litis; y que el accionante 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 propietario, dando ambos testigos razón fundada de su dicho.-* En virtud de ello es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que 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, pública, 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.-** Acto seguido, toda vez que el codemandado **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**; presentó escrito de contestación de demanda, del que se desprende que **no opuso excepciones**; sin embargo, de una lectura al escrito de contestación se advierte que desconocen y niegan las prestaciones de la parte actora así como el derecho a la parte actora; por ende, se procede al estudio de la **EXCEPCIÓN GENÉRICA DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO**; por lo que, es de advertirse que se ha emitido jurisprudencia en el sentido de que la defensa de carencia de acción o **sine actione agis**, no constituye propiamente hablando una excepción, sino que solo es la simple **negación del derecho** ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea el de arrojar la carga de la prueba al actor; excepción que resulta improcedente en el caso en estudio, toda vez que de las probanzas aportadas en el juicio y valoradas en forma

particularizada y adminiculatoriamente, como se vio en líneas precedentes, la activa procesal acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó la causa generadora de su posesión y haber disfrutado de su posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietaria y por un término mínimo de cinco años, de acuerdo al artículo 1139 fracción I del Código Civil en el Estado, de donde se concluye que es apta para prescribir, razón por la cual no le asiste la razón ni el derecho a los codemandados en mención; por lo que se reitera, la parte actora dio cabal cumplimiento a la exigencia que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al haber probado los elementos constitutivos de su acción y hechos en que los funda y por esa circunstancia debe dictarse sentencia favorable a sus intereses, al haber acreditado tener la acción y el derecho suficientes para ello, puesto que como ya se ha dicho en líneas precedentes, invocó y acreditó la causa generadora de su posesión respecto del inmueble materia del juicio en la forma y términos que han quedado apuntados y máxime que probó también tener la posesión del inmueble a usucapir con las exigencias requeridas por la ley para adquirirlos mediante la prescripción positiva, con lo que también dio cumplimiento al artículo 797 del Código en mención, conforme al cuál la causa generadora de la posesión es el título suficiente de la parte actora para darle derecho de poseer, mismo que en la especie consiste en el contrato privado de compraventa celebrado en fecha cinco de septiembre del dos mil catorce, que ya fue analizado; motivo por el cual se decreta la improcedencia de la excepción de mérito. En tal sentido resultan aplicables las siguientes jurisprudencias y tesis:

*Octava Epoca.*

*Instancia: Tercera Sala.*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.*

Tesis: 3a./J. 18/94.

Tomo: 78, Junio de 1994.

Página: 30.

**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.

#### **DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.**

No constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. *Sine actione agis* no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992.

Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XI, Abril de 1993. Pág. 237. **Tesis Aislada.**

#### **SINE ACTIONE AGIS.**

La defensa de carencia de acción o *sine actione agis*, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. *Sine actione agis* no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los

elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

612

Octava Época:

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 449. **Tesis de Jurisprudencia.**

Asimismo, aun cuando el codemandado **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**, por conducto de su interventora de la sucesión la LIC. [REDACTED], ofertó los siguientes medios de convicción: **LA CONFESIONAL** y **DECLARACION DE PARTE**, a cargo del actor [REDACTED], las que fueron desahogadas dentro de la audiencia de Ley celebrada el día uno de diciembre de dos mil veinticinco, de las que se advierte que no se formuló a la parte actora posición (confesional) o pregunta (declaración de parte) alguna que le perjudique y por ende, destruya su acción; asimismo, ofertó las **PRUEBAS DE INFORME DE AUTORIDAD e INSPECCION OCULAR**, sin embargo, se desistió de su ofrecimiento tal como se advierte del contenido de la audiencia de fecha uno de diciembre del año en curso; por lo que es evidente que esos medios de prueba ofertados por la LIC. [REDACTED], **en su carácter de interventora de la SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**; no destruyen los argumentos vertidos por la parte actora para acreditar los elementos constitutivos de la acción y, por ende la excepción genérica en estudio; de igual manera no existe alguna presunción legal o humana que favorezca a dichos codemandados para justificar sus argumentos defensivos en estudio, y por lo que hace a la instrumental de actuaciones, ninguna de las constancias que integran el juicio les beneficia a

los oferentes para probar excepción alguna que pudiera desprenderse de su escrito de contestación de demanda, incumpliendo así la codemandada **SUCESION A BIENES DE** [REDACTED], con la carga procesal que les impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**IX.-** Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se funda; de tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del demandado, **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 del inmueble que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

**X.-** 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 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 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 el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto

de hacer de su conocimiento que el C. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del inmueble materia 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, una vez que transcurra el término previsto en el **artículo 630** del Enjuiciamiento Civil, y se dé cumplimiento a lo antes ordenado, deberá inscribirse ante el **Registro Público de la Propiedad y de Comercio** de esta ciudad, para que les sirva de título de propiedad a la parte actora; decretándose la **CANCELACIÓN TOTAL** de la Partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, asimismo deberá cumplirse con 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.-** No condenándose a los demandados llamados a juicio al pago de los gastos y costas generados en la presente instancia a favor de su contraria, toda vez que se configuran los supuestos del inciso A) de la fracción II del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, que en lo que interesa señalan:

**"Artículo 141.-** *La condena en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, el Juez deberá sujetarse para ello a las siguientes reglas:...*

*...II.- En las sentencias declarativas y constitutivas, la condena en costas, se regirá por las reglas siguientes:*

**A) Si ninguna de las partes hubiere procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará los que hubiere erogado;**

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, y el codemandado **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**, no lo hizo con su excepción, en rebeldía de los demandados **DIBCA, S.A DE C.V.**

**SEGUNDO.-** Se declara que el accionante [REDACTED], se convirtió en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto del bien inmueble identificado como; **LOCAL COMERCIAL: A-12 CONDOMINIO: OTAY CENTRO COMERCIAL. CONSTRUIDO SOBRE LA FRACCIÓN "B" DEL PREDIO LA PECHUGA** UBICADO EN LA MESA DE OTAY DE ESTA CIUDAD. MUNICIPIO: TIJUANA DETALLE DE SUPERFICIE: SUPERFICIE 40.220 M2 inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo **CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INSCRIPCIÓN 102 DEL TOMO 2 DE SECCIÓN CONDOMINIOS DE FECHA 17 DE JUNIO DEL 1988., CON FOLIO REAL: 1642671;**

**TERCERO.-** Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** de **CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO INSCRIPCIÓN 102 DEL TOMO 2 DE SECCIÓN CONDOMINIOS DE FECHA 17 DE JUNIO DEL 1988.**

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

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

**SEXTO.-** 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 el C. [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutive **segundo** de la presente resolución.

**SÉPTIMO.-** No condenándose a los demandados llamados a juicio al pago de los gastos y costas generados en la presente

instancia a favor de su contraria en virtud de lo vertido en el considerando **X**.

**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 FÁBILA ÁVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

**Ch**

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 277/2022, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE DIBCA S.A. DE C.V. Y [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE.

CON EL NUMERO **15141** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **07-ENE-2026**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

**08-ENE-2026**, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15141** DE FECHA **07-ENE-2025**, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE\_\_\_\_\_.