

Tijuana, Baja California, veintitrés de marzo de dos mil veintiséis.

V I S T O S, para dictar **Sentencia Definitiva** en los autos del expediente número **982/2024**, relativo al juicio **Ordinario Civil** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y **Sucesión a Bienes de** [REDACTED], y

RESULTANDO

1. Por escrito presentado ante oficialía de partes común y turnado a este Tribunal, compareció [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED] y **Sucesión a Bienes de** [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

"A). Por la declaración y sentencia firme que haga este H. Juzgado de que se ha consumado en mi favor la prescripción positiva del [REDACTED], así como la fracción de terreno en el cual se encuentra edificado, correspondiente a 60.98 metros cuadrados del Lote de terreno identificado con los números [REDACTED] de la colonia Zona Rio de esta ciudad de Tijuana...

B). Que como consecuencia de la prestación anterior, se ordene la cancelación parcial de la Partida de Inscripción [REDACTED], Tomo [REDACTED], sección civil, de fecha 22 de mayo de 1990; Partida [REDACTED], Sección Civil, de fecha 04 de diciembre de 2018; inscritas ante del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

C). Se ordene la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Sentencia que recaiga en el presente asunto, en la cual se me declare propietario por prescripción positiva del inmueble ya descrito.

D). Se declare que la usucapión que nos ocupa purga los vicios del acto por medio del cual fue adquirido el bien inmueble."

Fundó la demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar a los demandados para que en el término de ley produjeran contestación a la demanda, siendo que la sucesión produjo su **contestación** el día **cuatro de octubre de dos mil veinticuatro**, oponiendo las excepciones y defensas que consideró pertinentes; y por lo que hace a la codemandada [REDACTED], compareció a juicio produciendo **contestación a la demanda** el día **nueve de octubre de dos mil veinticuatro**, oponiendo las excepciones y defensas que consideró pertinentes, formulando a su vez demanda **reconvencional** en contra de la parte actora, así como llamando a juicio como tercera a [REDACTED], y de quien reclamó las siguientes prestaciones:

"A).- Que por sentencia definitiva se haga la declaratoria de que mi representada la [REDACTED], tiene el dominio pleno de 75.00 metros cuadrados de la PLANTA BAJA y 75.00 metros cuadrados de la PLANTA ALTA, del [REDACTED]; ubicado al interior del Complejo Comercial identificado como "[REDACTED]", con domicilio en [REDACTED], Zona Rio, de esta Ciudad de Tijuana Baja California; mismo LOCAL No [REDACTED], que encuentra inmerso en el predio identificado como lotes de terreno [REDACTED], de la Colonia Zona Rio, de esta Ciudad de Tijuana Baja California, predio mayor que cuenta con una superficie en conjunto, de 17,838.89 metros cuadrados...

B).- LA RESTITUCIÓN a la [REDACTED], de los 75.00 metros cuadrados de la PLANTA BAJA, del LOCAL No [REDACTED] ubicado al interior del Complejo Comercial identificado como "[REDACTED]", con domicilio en [REDACTED], Zona Rio, de esta ciudad de Tijuana Baja California...

C).- LA RESTITUCIÓN a la [REDACTED], de los 75.00 metros cuadrados de la PLANTA ALTA, del LOCAL No [REDACTED] ubicado al interior del Complejo Comercial identificado "[REDACTED]", con domicilio en [REDACTED], Zona Rio, de esta Ciudad de Tijuana Baja California...

D).- La entrega real y material a la [REDACTED], de la PLANTA BAJA y la PLANTA ALTA del [REDACTED], ubicado al interior del Complejo Comercial identificado como "[REDACTED]", con domicilio en [REDACTED], de esta Ciudad de Tijuana Baja California; inmerso en el predio identificado como lotes de terreno [REDACTED], de la Colonia Zona Rio, de esta Ciudad de Tijuana Baja California, con sus construcciones en el existentes, con todos sus frutos y accesorios, en los términos Previstos por el Código Civil para el Estado de Baja California.

E).- El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente Juicio en el supuesto de la parte demandada proceda con temeridad y mala fe."

Fundó la demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables.

3. La demandada reconvenional [REDACTED], luego de ser emplazada a juicio reconvenional, mediante libelo presentado en fecha **veintinueve de enero de dos mil veinticinco** dio contestación a la demanda reconvenional en su contra, opuso las excepciones y defensas que estimó aplicables; por su parte la tercera llamada a juicio [REDACTED] produjo contestación a la demanda en fecha **veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro**, en el que de igual forma opuso las excepciones y defensas que estimó aplicables; se abrió el periodo de ofrecimiento de pruebas, en el cual se ofrecieron las probanzas que consideraron benéficas, mismas que fueron admitidas y preparadas, las cuales fueron desahogadas mediante audiencias de fechas dos de septiembre de dos mil veinticinco, veintiséis de enero de dos mil veintiséis, y nueve de febrero de dos mil veintiséis, siendo en esta última en la que se tuvo por agotada las etapas probatoria y de alegatos, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia;

CONSIDERANDO

I. Que de conformidad con los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate; el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. **PRESUPUESTOS PROCESALES.** Este Juzgador es **competente** para conocer del juicio por así permitirlo los artículos **1** y **2**, fracción **II**, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y **157**, fracción **III**, del Código de Procedimientos Civiles.

La **vía ordinaria civil** elegida es procedente, atento a que tanto la acción de **prescripción positiva** como la **reivindicatoria**, no se encuentran comprendidas dentro de las acciones previstas en el artículo **424** del Código de Procedimientos Civiles, en relación con el numeral **425** del mismo ordenamiento legal en consulta.

La **legitimación en el proceso** se satisfizo, dado que el sujeto pretensor es una persona física, mayor de edad, que compareció a juicio por su propio derecho.

El cuanto a los demandados, [REDACTED], y **Sucesión a Bienes de** [REDACTED], éstos comparecieron por conducto de sus representantes, el primero por conducto de su **apoderado legal** Licenciado [REDACTED], y la sucesión por conducto de su albacea quien inicialmente fue [REDACTED], y posterior a su fallecimiento, por conducto de su interventora la Licenciada [REDACTED], personalidad que acreditaron mediante las documental que exhibieron anexos a sus escritos de contestación de demanda, y la interventora con el anexo adjunto a su escrito de registro 20, [REDACTED] presentado en fecha veinte de noviembre de dos mil veinticinco, a las cuales se les concede **pleno valor y eficacia probatoria** para los fines pretendidos, con fundamento en los artículos **322, 328** y **405** del Código Adjetivo Civil.

Con respecto a la tercera llamada a juicio [REDACTED],

inicialmente compareció a juicio por su propio derecho, y, ante su fallecimiento, compareció [REDACTED] en su calidad de albacea provisional, personalidad que acreditó mediante la documental anexada a su escrito de registro 1,080 presentado en fecha veintidós de enero de dos mil veintiséis, a la cual se le concede **pleno valor y eficacia probatoria** para los fines pretendidos, con fundamento en los artículos **322, 328 y 405** del Código Adjetivo Civil.-

III. La parte actora en el juicio principal manifiesta como hechos fundatorios de su acción, que en fecha **18 de septiembre de 1986** adquirió la propiedad del inmueble materia de este juicio identificado como **Local Comercial [REDACTED] del [REDACTED]**, así como la fracción de terreno en el cual se encuentra edificado correspondiente a 60.98 metros cuadrados del lote de terreno número [REDACTED] de la colonia Zona Rio, de esta ciudad, por haber celebrado **contrato verbal de cesión de derechos** en esa fecha, con su padre [REDACTED], el cual tuvo lugar en la calle González Boca Negra número 2581 de la Colonia Morelos de esta ciudad.

Refiere que dicho acto jurídico tuvo lugar luego de que estando sentados en el comedor de la casa, y después de cenar, su padre [REDACTED] [REDACTED], le cedió los derechos del local [REDACTED] del [REDACTED], y le entregó todos los documentos que acreditan que está cubierto el precio del inmueble. Señalando además, que su padre en el año de 1955 adquirió de la [REDACTED], el local comercial ya indicado, habiéndose documentado dicha operación por medio de pagarés.

Manifiesta que al fallecimiento de su padre, esto el 14 de febrero de 1988, el accionante no se encontraba en condiciones de ocupar el inmueble materia del juicio, siendo hasta el **03 de diciembre de 1991**, cuando detentó la posesión de dicho local, y en el año de 1992 inició la explotación de la negociación mercantil denominada [REDACTED]. También refiere que el 27 de enero de 1992 le entregó en comodato el inmueble accionario a su hermana Berta Leticia Valdivia Herrera, préstamo que se dio por concluido por ambas partes el 18 de noviembre de 1999, tomando el actor posesión física del local, aún que, agrega, que la posesión originaria la venía ejerciendo desde el día 03 de diciembre de 1991.

Finalmente señala que desde la fecha en que entró en posesión formal del inmueble, es decir en fecha **03 de diciembre de 1991**, ha

mantenido la posesión del local comercial de forma **pacífica continua, pública, de buena fe, y en concepto de propietario.**

IV. Por su parte, al producir su contestación la demandada en el principal la codemandada **Sucesión a Bienes de [REDACTED]**, niega categóricamente la procedencia de las prestaciones que se le reclaman, y en cuanto a los hechos en que la parte actora principal funda sus pretensiones, niega la celebración de la cesión de derechos que señala el accionante como causa generadora de su posesión, refiriendo que la actora tan solo tiene una posesión derivada del contrato de arrendamiento de fecha 10 de enero de 2012, y no en calidad de propietario. Opuso las **excepciones** que estimó aplicables, las que hace consistir en la serie de argumentos que se derivan de su escrito de contestación, mismos que se tienen por reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias, puesto que no existe disposición alguna que obligue a llevar a cabo su transcripción, además de que ello no deja en estado de indefensión a la demandada en el principal, ya que se analizarán en su totalidad y se pronunciará al respecto sobre lo fundado o no de las mismas. Se cita como aplicable por analogía e identidad jurídica la siguiente jurisprudencia:

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS. El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.
VI.2o. J/129
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VII, abril de 1998. Pág. 599. Tesis de Jurisprudencia.

V. Por lo que hace a la demandada [REDACTED], ésta niega categóricamente la procedencia de las prestaciones que se le reclaman, y en cuanto a los hechos en que la parte actora principal funda sus pretensiones, en su mayoría los niega, y refiere al igual que la diversa demandada, que la posesión del actor no es a título de dueño, si no en calidad de arrendatario; asimismo, niega la celebración de la cesión de derechos supuestamente hecha por dicha moral en favor del señor [REDACTED], por la razón de que la moral fue constituida en el año de 1976, por lo que no pudo haber realizado dicha cesión celebrada en el año de 1955. Y de igual forma opuso las **excepciones** que estimó aplicables, las que hace consistir en la serie de argumentos que se derivan de su escrito de contestación, mismos que se tienen por reproducidos en obvio de

repeticiones innecesarias.

VI. Por cuando a la reconvencción planteada, el actor reconvenccional [REDACTED], señala que dicha moral fue constituida en fecha 21 de abril de 1976 mediante escritura pública [REDACTED], volumen [REDACTED], de la fe del Notario Público Número 2 de esta ciudad, y que en fecha 25 de enero de 1988, adquirió el inmueble identificado como lote de terreno número [REDACTED] de la colonia Zona Rio, de esta ciudad, con una superficie de 17,838.89 metros cuadrados, y dentro del cual se encuentra el local comercial materia de este juicio, identificado como local [REDACTED], del cual la moral otorgó el uso a la socia [REDACTED].

Alega que la posesión que tiene el demandado, resulta ser una posesión derivada de un beneficio que otorga la moral a todos sus socios para que puedan usar una superficie de terreno designada, para la exhibición de productos de comercialización, la cual no resulta apta para que opere la prescripción positiva.

VII. En replica, al producir su contestación a la demanda reconvenccional, el demandado [REDACTED], **niega** categóricamente la procedencia de las prestaciones que se le reclaman, así como los hechos narrados por la accionante, y opuso las excepciones que estimó pertinentes.

VIII. Finalmente, se tuvo a la tercera llamada a juicio [REDACTED] por contestando la demanda interpuesta, sin embargo, de su contenido se advierte que la misma **niega** categóricamente la procedencia de las prestaciones que se le reclaman, así como los hechos narrados por la accionante, empero, de un análisis integral de la contestación, podemos advertir que la tercera en todo momento se refirió a la demanda inicial en el juicio principal, sin embargo, en ese proceso ella no es parte, si no que fue llamada a juicio en la demanda reconvenccional, por lo que la pertinencia de la contestación y de las excepciones opuestas, será analizada más adelante.

IX. ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL. En principio, se examinará la procedencia de la acción principal (prescripción adquisitiva), puesto que de ser ésta procedente, hará innecesario el estudio de las pretensiones de la demandante reconvenccional, consistentes básicamente en la reivindicación

del inmueble en litigio, dado que el objeto de la acción principal es obtener sentencia en la que se declare propietaria a la actora, en cuya hipótesis desaparecería el derecho de propiedad de la reivindicante, razones por las cuales se pasa al estudio de la acción principal de usucapión. Sirven de apoyo a lo anterior el artículo **82** del Código de Procedimientos Civiles y la siguiente tesis:

USUCAPIÓN. ES DE ESTUDIO PREFERENTE A LA REIVINDICACIÓN YA SEA PLANTEADA VÍA ACCIÓN O RECONVENCIÓN. Cuando se demanda la reivindicación y se reconviene la usucapión o viceversa, debe examinarse, en principio, la procedencia de la prescripción, pues de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria, pues el objeto de la acción de usucapión es que a través de la sentencia se declare propietario al actor y, por ende, desaparece el derecho de propiedad del reivindicante existente antes de la prescripción.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.11o.C.68 C

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XVIII, agosto de 2003. Pág. 1860. Tesis Aislada.

De conformidad con el numeral 1143 del Código Civil, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por ese código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de los bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y también en contra del propietario, cuando no coincida si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. Por su parte, los diversos dispositivos 1138 y 1139 en relación con los preceptos 814, 815, 816 y 817 del mismo Ordenamiento Legal, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de **cinco años** cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de **buena fe**. De igual manera, conforme al artículo 797 de la propia ley, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión.

De lo antes expuesto, se infiere que en el hipotético que nos ocupa, los **elementos de la acción** de prescripción positiva de buena fe son los siguientes: **a)** Que la parte actora acredite una posesión sobre el inmueble 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 propietaria y por un tiempo mínimo de **cinco años**.

Ahora bien, del **certificado de inscripción** exhibido por la demandante, así como del **levantamiento topográfico** se desprende que el inmueble materia del juicio, se encuentra inmerso dentro del inmueble inscrito en la Oficina Registradora Local a nombre del demandado [REDACTED], y cuenta con las medidas y colindancias que se describen en dicha constancia visible a foja **8**, los que revisten eficacia probatoria de conformidad con los artículos 328, 405 y 418 del Enjuiciamiento Civil.

En su demanda, sobre el **primer elemento** que constituye la acción, referente a la causa generadora de la posesión, la parte actora manifestó que adquirió el inmueble materia del presente juicio en fecha **18 de septiembre de 1986** mediante **contrato verbal de cesión de derechos** que celebró con su padre [REDACTED]. De igual forma, en cuanto al **segundo de los elementos**, manifiesta que tomó posesión de buena fe en fecha **03 de diciembre de 1991**, y de manera originaria, y físicamente tomó posesión del mismo en fecha **18 de noviembre de 1999**, y ha mantenido desde entonces la posesión del mismo, en concepto de **propietario**, en forma **pacífica, continua, pública**, y de **buena fe**.

Para acreditar su dicho, la actora ofreció las pruebas documentales públicas consistentes en los instrumentos que han quedado detallados; así como las siguientes:

La **confesional** a cargo de la demandada **Sucesión a bienes de** [REDACTED], la cual fue desahogada por conducto de su albacea la señora [REDACTED] en audiencia de fecha **dos de septiembre de dos mil veinticinco**, y en la que se le articuló a la absolvente las siguientes dos posiciones: "**3.- Que el autor de la sucesión a bienes que representa** ([REDACTED]) **adquirió de la** [REDACTED], **el local número** [REDACTED] **ubicado dentro del mercado conocido como** [REDACTED], **así como la superficie del predio que este ocupa.**" A lo que contestó: "**SI**". Y "**4.- Que el autor de la sucesión que usted representa, es decir el señor** [REDACTED], **contaba con documentos que respaldaban la adquisición del local número** [REDACTED] **ubicado dentro del mercado conocido**

como [REDACTED], así como la superficie del predio que este ocupa." A lo que contestó: "**SI**". Confesiones que son de **valor probatorio pleno** de acuerdo al artículo 415 del Código Procesal Civil, y con lo que se presume de cierta la adquisición del local comercial materia de este juicio por parte del difunto [REDACTED], sin que los demandados hayan exhibido prueba que demuestre lo contrario.

Así también, ofreció la **declaración de parte** a cargo de la demandada **Sucesión a bienes de [REDACTED]**, la cual fue desahogada por conducto de su albacea la señora [REDACTED] en audiencia de fecha **dos de septiembre de dos mil veinticinco**, y en la durante todo su desahogó la declarante manifestó hechos relevantes en cuanto a la adquisición del local comercial por parte de su esposo, el difunto [REDACTED], tales como que conoció el local comercial en el año 1964, cuando se casó con el mencionado, que el negocio comercial denominado [REDACTED] se ubicó en el local comercial materia de la acción, y que éste comenzó a operar en el año 1965, que su finado esposo era quien realizaba los pagos por la adquisición de dicho local, así como la liquidación del predio; con esa serie de declaraciones, adminiculado con la confesión anteriormente valorada, podemos advertir que es coincidente la declaración hecha por la demandada, con los hechos narrados por la parte actora en su escrito inicial de demanda, y por tanto tiene **valor probatorio pleno** en términos del artículo **403** del Código Procesal Civil.

Refuerza a lo anterior, la **prueba documental privada** consistente en los **195** recibos de pago expedidos por la [REDACTED], a nombre del finado [REDACTED], suscritos o recibidos entre los años 1981 al 1984, que obran en copia certificada dentro de la copia certificada de los autos del expediente 1147/2023 del índice del Juzgado Octavo Civil de este Partido Judicial, los cuales tienen valor probatorio conforme a los artículos 330 y 408 del Enjuiciamiento Civil, con lo que se demuestra, en adhesión a las diversas pruebas valoradas, que el finado [REDACTED], adquirió la propiedad del local comercial que se debate.

Ahora bien, para acreditar la causa generadora de su posesión, el accionante ofreció la **prueba testimonial** a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], misma que fue desahogada en la audiencia celebrada en fecha **veintiséis de enero de dos mil veintiséis**, la cual es de

valor probatorio pleno de conformidad con el artículo **413** de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que declararon por separado que conocen al actor y a los demandados, pues la primer testigo declaró ser esposa del actor, así como que conocen el inmueble materia del juicio, y como fue adquirido, que el actor lo adquirió mediante cesión de derechos verbal por parte de su padre, el finado [REDACTED], refiriendo los testigos haber estado presentes en la celebración de dicho acto, así como las circunstancias precisas en que ocurrió, y que lo posee con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y por más de cinco años, y que obtuvo la posesión en la forma y términos que se indican en la demanda. Sin que de las repreguntas realizadas por la contraparte demuestre una contradicción de los testimonios rendidos que influya en su resultado.

Por lo que con esta fuerza probatorio **se consideran acreditados los dos elementos constitutivos de la acción**, al haberse demostrado la causa generadora de la posesión, así como las cualidades de la posesión, las cuales se refuerzan con las **documentales públicas** consistentes en recibos de pago de permisos de operación de giro industrial y de servicios, que obran en copia certificada dentro de la copia certificada de los autos del expediente 1147/2023 del índice del Juzgado Octavo Civil de este Partido Judicial, y con los que se demuestra la calidad de propietario con la que se conducente el actor respecto el inmueble materia de la prescripción, además de hacer suponer que la actora paga dichos servicios al encontrarse en posesión del inmueble desde esas fechas, por lo que alcanzan valor probatorio pleno conforme a los artículos 330 y 408 del Enjuiciamiento Civil.

X. Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada; de tal manera que estando probado que el bien materia de este proceso, aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la moral demandada; que la 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, y por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en dueño del inmueble de que se trata, al haberse consumado en su favor la prescripción

positiva, por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia debe inscribirse en esa dependencia para que le sirva de título de propiedad, decretándose la **cancelación parcial** de la partida bajo la cual está inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo, al haberse decretado la prescripción en forma definitiva, sirviendo de sustento para la conclusión a la que se llegó la siguiente tesis:

USUCAPIÓN. LA CONFESIÓN FICTA DEL DEMANDADO SIN PRUEBA QUE LA CONTRADIGA, ES APTA PARA ESTIMAR PRESUNTIVAMENTE PROBADA LA POSESIÓN ADUCIDA POR EL ACTOR. Si bien es verdad que para demostrar la posesión de los inmuebles la prueba idónea para acreditarla es la testimonial, también lo es, que cuando el demandado no contesta el recurso entablado en su contra, declarado confeso de los hechos básicos de la demanda, debe estimarse, que esa confesión ficta constituye sólo una presunción de los hechos manifestados por el actor en su libelo inicial, la cual admite prueba en contrario y de no existir, deben estimarse presuntivamente probados los hechos pretendidos.

Novena Época.

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: IV, Septiembre de 1996.

Tesis: II.1o.C.T.73 C.

Página: 763.

XI. Como consecuencia de la eficacia y valor probatorio asignado al caudal probatorio examinados en los considerandos precedentes, quedan **desvanecidas** las **excepciones y defensas** planteadas por los demandados, pues, por lo que hacen a las opuestas por la **Sucesión a Bienes de [REDACTED]**, consistentes en **falta de acción y de derecho del actor, en virtud de que se ostenta como cesionario del local (en forma gratuita), y falta de acción y de derecho**, las que resultan infundadas, en virtud de que, contrario a su sentir, la actora acreditó los elementos que constituyen su acción, al haber demostrado la causa generadora de la posesión que tiene sobre el bien litigioso, el cual posee con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, esto es, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y por más de cinco años, en virtud de lo analizado en los considerandos que preceden.

Con respecto a las excepciones opuestas por la [REDACTED], consistentes en **falta de acción y de derecho, y falta de acción del actor**, consistentes en que la parte actora detenta una posesión derivada del inmueble, la cual no es apta para prescribir, argumento que resulta infundado puesto que la excepcionante no demostró en juicio que la posesión que detentó en su momento el finado [REDACTED], o los familiares de éste y del actor, haya sido una posesión derivada, pues no

exhibió documental alguna que demuestre que dicha posesión hubiese sido entregada en comodato, y de ser así, se hubiese exhibido el contrato que así lo acredite.

Por otro lado, resulta de igual manera infundado el argumento respecto a que los socios tiene el beneficio de ocupar mediante contrato de comodato las bodegas que se identifican como locales, así como el referente a que el local ■ le fue asignada a la socia ■ mediante **certificado de aportación Número ■**, calidad que fue reconocida mediante **asamblea general de socios** celebrada el **30 de mayo de 2003**; ya que, por un lado, los demandados fueron omisos en exhibir el acta de asamblea mencionada, en donde se pudiera advertir, o presumir, la autorización de ocupación del local en calidad de comodatario que alegan como defensa; así también, en cuanto al certificado de aportación, tan solo exhiben una impresión fotográfica de dicho certificado obrante a foja **33** de autos, la cual no hace prueba plena en juicio, máxime que de su contenido no se advierte las facultades que de dicho certificado deriven, como pudiera ser el uso y disfrute del local que manifiestan.

Por el contrario, obra en autos el acta constitutiva de la demandada ■, protocolizada mediante escritura pública ■ de fecha 21 de abril de 1976, de la fe del Notario Público Número Dos de esta ciudad, la cual tiene valor probatorio en su perjuicio, pues, por un lado, se puede observar que el capital social se encuentra integrado por acciones, y por distintos socios, entre los cuales se encuentra el finado ■, quien se advierte es propietario de 2 acciones de 160, lo que lo convierte en accionista de dicha sociedad, y por tanto, propietario en una parte alícuota de los inmuebles que dicha sociedad haya adquirido. Y por otro lado, en las cláusulas novena y décima novena de los estatutos sociales de dicha constitutiva, se puede advertir lo siguiente:

"NOVENA.- La sociedad expedirá a los socios **Certificados de Aportación Nominativas.**"

"DECIMA NOVENA.- Son **derechos** de los **socios FUNDADORES Y ACTIVOS**: 1.- Obtener de la Mesa Directiva... **5.-** A qué **se le trasmite la propiedad del o los locales en que se divide el Mercado** y las instalaciones que construya la Sociedad, **así como los derechos que les corresponden sobre el terreno** y sobre los demás bienes comunes, de acuerdo con los planes de aplicación de Propiedad bajo el régimen de Condominio que se expidan en su oportunidad."

De lo anterior tenemos, que dentro del objeto social de la moral no solo no se encuentra la figura del uso y disfrute de sus socios sobre los bienes propiedad de la sociedad, si no por el contrario, explícitamente se estableció por la misma sociedad, que los socios tendrían derecho de reclamar la propiedad sobre los locales sobre los que ejerzan el dominio, lo cual es coherente con lo que la parte actora demanda en el presente juicio, al reclamar la prescripción positiva del inmueble que detenta en su poder, y que éste, a su vez, le fue cedido por su causante, el finado [REDACTED], quien en vida era socio de la moral [REDACTED], y por tanto, su derecho de propiedad se encontraba intacto para ser demandado por el hoy accionante, de acuerdo a las estipulaciones pactadas en el acta constitutiva de la moral precitada, con lo que se desvirtúa lo argumentado por el demandado en sus excepciones.

En tales circunstancias, resulta intrascendente el **contrato de comodato** que exhibe la moral demandada [REDACTED], de fecha **09 de junio de 2019**, celebrado por ella en calidad de comodante, y la tercera llamada a juicio [REDACTED], en calidad de comodataria, respecto al local comercial que es materia de este juicio, toda vez que, en un primer término, en dicho contrato no figura de forma alguna la parte actora, por lo que no puede surtir efectos contra dicha parte, al relacionarse de forma alguna con el objeto o fin de dicho contrato; y por otro lado, resulta inverosímil la celebración de dicho acto jurídico, pues en la cláusula primera del mismo, se establece que se le otorga a la comodataria el uso y goce temporal del local comercial aludido, sin embargo, para la fecha de celebración del referido contrato, la moral no estaba en posesión del local comercial en debate, pues éste se encontraba en posesión del actor [REDACTED], lo que se demuestra incluso de la contestación de los hechos de la moral oferente, en donde admite que el actor se encuentra en posesión del inmueble, aunque ésta manifiesta ser derivada, lo cierto es que la posesión física se encontraba en el ejercicio del actor, por lo que la moral no podía otorgar el uso y disfrute de un inmueble del cual no tenía posesión, lo que hace presumir que dicho acto fue simulado con el fin de demostrar las excepciones de su oferente, y por tanto, aunado a que dicho documento fue debidamente objetado por el accionante en cuanto a su eficacia y valor probatorio, se concluye que dicha documental **no es del valor probatorio** a que se refiere los numerales **335 y 408** del Código Procesal Civil.

De igual forma, resulta igualmente intrascendente el **contrato de arrendamiento** que exhibe la demandada [REDACTED], de fecha **10 de enero de 2012**, celebrado por la tercera llamada a juicio [REDACTED], en calidad de arrendadora, y el actor [REDACTED], en calidad de arrendatario, respecto al local comercial que es materia de este juicio, pues, por un lado, en dicho acto jurídico no figura la moral oferente, lo que hace cuestionar porque se encontraba en su poder un documento que no tiene relación jurídica con ella, y por otro lado, no crea convicción en el ámbito de este Juzgador para determinar la posesión derivada que dice tener el accionante, pues para ello, habría que determinar la vigencia y temporalidad de dicho contrato, el cual no está demás que fue objetado por el actor en cuanto a su alcance, eficacia probatoria, e incluso fue impugnado de falso, aunque posteriormente se haya desistido de su impugnación, sigue latente su objeción.

Criterio que este Juzgador comparte al no implicar una relación directa con los hechos suscitados y acreditados por el actor, pues éste manifestó haber entrado en posesión del inmueble litigioso por medio de una cesión de derechos celebrada con su padre el finado [REDACTED], en fecha **18 de septiembre de 1986**; asimismo, siendo hasta el **03 de diciembre de 1991**, cuando detentó la posesión de dicho local, por tanto, es esta fecha en la cual comenzó la posesión del actor con las cualidades de la posesión necesarias para consumarse en su favor la prescripción positiva, y siendo que para acreditarse dicha acción, uno de los elementos resulta ser la posesión de buena fe por más de 5 años, término que se cumple y se acredita, por lo que, para la fecha de celebración del contrato de arrendamiento objetado que exhibe la demandada, el actor ya contaba con la posesión en carácter de propietario del inmueble en debate, y por tanto consumada la prescripción positiva en su favor, lo que trae como consecuencia la inverosimilitud de dicho acto, y por tanto, la **carencia de valor probatorio** de conformidad con los dispositivos **335** y **408** del Código Procesal Civil.

Así las cosas, respecto a la acción de prescripción positiva, se emitió jurisprudencia en el sentido de que "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, (y en el caso a estudio el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado), 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".

Además, según se advierte del numeral 797 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado, es poseedor de **buena fe** el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión; por lo que tales deficiencias no constituyen un obstáculo para que prospere la acción de usucapión. Por el contrario, de autos se advierte con meridiana claridad que la accionante si manifestó en las condiciones necesarias para prescribir (entre las que se encuentran las cualidades de la posesión para prescribir y en término necesario para ello, de conformidad con los artículos 1139 del Código Civil), máxime que se robusteció con la declaración de los testigos, cuya valoración ha quedado asentada con antelación, así mismo el hecho de la calidad de la causa generadora de la posesión, adolezca de algunas de las formalidades de ley, no es impedimento para prescribir un bien.

Por otro lado, la accionante cumplió los requisitos no solo de los numerales establecidos, si no que contrario al sentir de los demandados, también cumplió con los preceptos 1138, 1139 y 1143 del Código Civil del Estado, así como de los diversos dispositivos 1 y 191 del Código Procesal Civil, pues el acto demostró estar en posesión del inmueble materia de la prescripción con todas las cualidades de la posesión, como ya se dijo, además de haber demandado o integrado a juicio a quienes resultaron también propietarios del mismo.

Lo anterior sin que sea el caso otorgar valor probatorio alguno a las pruebas aportadas por los demandados [REDACTED]

■. y **Sucesión a Bienes de** ■, en virtud de que, por cuanto hace a la **confesional** a cargo del actor ■, ofrecida por la sucesión, ésta fue desahogada en audiencia de fecha **dos de septiembre de dos mil veinticinco**, de la cual no se obtuvo confesión alguna con la que se genere una presunción en cuanto a la falta de cumplimiento de los requisitos de prescripción, o en la causa generadora de su posesión, por lo que **no es de concederle valor probatorio** alguno a dicha prueba, de conformidad con el numeral **401** del Código de Procedimientos Civiles.

Y en cuanto a la ofrecida por la moral Unión de Comerciantes, en la misma audiencia se le tuvo por desistida en su perjuicio de dicha probanza.

Respecto a la diversa **prueba confesional** ofrecida por la demandada **Sucesión a Bienes de** ■, y la tercera llamada a juicio **Sucesión a Bienes de** ■, en su conjunto, a cargo de la moral ■, desahogada en audiencia de fecha **dos de septiembre de dos mil veinticinco**, misma que no tiene relevancia probatoria alguna, pues en un primer término, es una prueba ofrecida y desahogada entre colitigantes, es decir, codemandados, quienes básicamente narran los mismos hechos en sus respectivas contestaciones, y que oponen las mismas defensas y excepciones en contra del actor, por lo que el resultado de la prueba, incluso, resulta incoherente que puedan acreditar algún extremo al no ser contrapartes, máxime, que en su desahogo, el absolvente tan solo se remite a contestar que si a la mayoría de las posiciones, sin que emita mayor información que pueda corroborar lo manifestado, de ahí que carezca del valor probatorio en términos de los numerales **400** y **401** del Código de Procedimientos Civiles.

También ofrecieron ambas demandadas la prueba de **declaración de parte** a cargo de la actora, las cuales se desahogaron en la misma audiencia, y de cuyo resultado no se obtuvo declaración alguna que desvirtúe la celebración del contrato de cesión de derechos por el que adquirió la actora la posesión y propiedad del inmueble accionario, o en la causa generadora de su posesión, por lo que **no es de concederle valor probatorio** alguno a dicha prueba, de conformidad con el numeral **403** del Código de Procedimientos Civiles.

En cuanto a la prueba **testimonial** ofrecida por la moral demandada

██████████, en audiencia de fecha **veintiséis de enero de dos mil veintiséis**, terminó desistiéndose de dicha probanza en su perjuicio.

Respecto a la prueba testimonial desahogada en audiencia de fecha **veintiséis de enero de dos mil veintiséis**, la cual por auto de esta misma fecha fue aclarado que dicha prueba fue desahogada por la **Sucesión a Bienes de ██████████**, a cargo de ██████████ y ██████████ ██████████, y de cuyo testimonio no se advierte algún dato contundente que desvirtúe la celebración de la cesión de derechos realizada por la parte actora, dado a que por un lado, la primer testigo refiere que el local comercial materia del juicio es propiedad del ██████████, y que ninguno de los socios es dueño del local que explota, sin embargo, ese hecho ha quedado descartado con las documentales ya valoradas y los argumentos expuestos en párrafos precedentes.

También la mencionada testigo refiere que existe un contrato de comodato que se hizo en marzo de 2003, en donde dicha testigo firmó como testigo en las oficinas del ██████████, sin embargo, ni la demandada ██████████, ni ninguna de las sucesiones demandada y tercera llamada a juicio, señala en la contestación de los hechos, la existencia de un contrato de comodato en esa fecha, únicamente se hace referencia al certificado de aportación que dicen fue expedido en favor de ██████████ en fecha **18 de marzo de 2003**, empero no refieren ningún contrato de comodato, ni mucho menos se exhibe, por lo que no existe veracidad en lo declarado por la testigo al mencionar hechos que las partes no señalaron en su demanda, y por tanto dicho testimonio se encuentra afectado de credibilidad, y por ende su falta de valor probatorio.

En cuanto a la segunda testigo, ██████████, de igual forma no se le cuestiona nada respecto a la causa generadora de la posesión invocada por el accionante y acreditada mediante el presente juicio, únicamente se limita a proporcionar información respecto al supuesto contrato de arrendamiento celebrado por el actor con la tercera llamada a juicio, sin embargo, no aporta ningún dato concluyente como el

perfeccionamiento de dicho contrato, circunstancias de modo, tiempo y lugar, las fechas en que supuestamente se hacían los pagos de la renta, y sobre todo, no obra en autos documental que demuestre dichos pagos por concepto de renta, ni juicio o medio preparatorio que así lo acredite, por lo que resulta imposible acreditarlo mediante la mera información testimonial que dicho sea de paso, no fue contundente para ello, pues no proporcionó todos los elementos necesarios que hagan presumir la celebración y veracidad de dicho contrato, el cual fue debidamente objetado por la parte actora; y por tanto, la prueba testimonial en análisis, carece de valor probatorio de conformidad con el numeral 413 del Código Procesal Civil.

Por lo que hace a la **prueba de ratificación de contenido y firma** ofrecida por la demandada [REDACTED], a cargo del actor, de la tercera llamada a juicio [REDACTED], y de [REDACTED], y desahogada en audiencia de fecha **dos de septiembre de dos mil veinticinco**, misma que, aún y cuando la tercera y la diversa persona reconocieron como suyas las firmas que calzan el **contrato de arrendamiento** de fecha **10 de enero de 2012** materia de la probanza, el actor no reconoció la firma estampada en el contrato, ni tampoco se les cuestionó a los demás firmantes del contrato, si la firma del arrendatario correspondía a la del actor, situación que podía ser trascendente en el desahogo de dicho medio de convicción, sin embargo, al no reconocer el acto dicho acto jurídico, queda sin valor probatorio alguno la prueba en cuestión, de conformidad con el precepto 408 del Código Procesal Civil.

Mismo caso ocurre con la prueba de **reconocimiento de contenido y firma** ofrecida por la misma demandada a cargo de la tercera llamada a juicio [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha **dos de septiembre de dos mil veinticinco**, en la cual si bien dicha tercera reconoció haber firmado el **contrato de comodato** de fecha **09 de junio de 2019** materia de la probanza, dicho documento como ya se ha analizado, no le para perjuicio al actor al no formar parte integral del referido acto, pues de nada sirve ratificar un contrato que ya ha sido valorado de intranscendente, por lo la prueba que nos ocupa le para el mismo perjuicio sin concederle valor probatorio alguno.

En cuanto a la prueba **pericial en grafometría y grafoscopía** ofrecida por la demandada **Sucesión a Bienes de [REDACTED]**, y por la tercera llamada a juicio **Sucesión a Bienes de [REDACTED]**, la misma fue declarada desierta en audiencia de fecha dos de septiembre de dos mil veinticinco, por lo que no procede su valoración.

Respecto a las pruebas **pericial en materia de topografía, Informe de Autoridad -a cargo de la Fiscalía-, y documental marcada con el número 6**, ofrecidas por la demandada **[REDACTED]**, las mismas le fueron declaradas desiertas en audiencia de fecha nueve de febrero de dos mil veintiséis, por lo que de igual forma resulta improcedente su valoración.

Por cuanto a la prueba de **inspección judicial** ofrecida por la demandada **[REDACTED]**, ésta se tuvo por desistida en audiencia de fecha **veintiséis de enero de dos mil veintiséis**, por lo que de igual forma resulta improcedente su valoración.

La **documental pública** marcada con el numeral **10**, ofrecida por la demandada **Sucesión a Bienes de [REDACTED]**, y por la tercera llamada a juicio **Sucesión a Bienes de [REDACTED]**, consistente en copia certificada de todo lo actuado dentro del expediente 1262/1988 del índice de este mismo Tribunal, consistente en el juicio sucesorio intestamentario del finado **[REDACTED]**, la cual carece de valor probatorio para desvirtuar los elementos constitutivos de la acción, al únicamente protocolizarse las secciones que integraban el acervo hereditario.

La **documental pública** marcada con el numeral **11**, ofrecida por la demandada **[REDACTED]**, consistente en Escritura Pública número **[REDACTED]**, volumen **[REDACTED]** de fecha 23 de marzo de 1990, de la fe del Notario Público número 2 de esta ciudad, y la cual contiene protocolizado el contrato de compraventa realizado entre Promotora de Desarrollo Urbano de Tijuana, S.A. de C.V., como vendedora, y la oferente como compradora respecto al inmueble en donde se encuentra inmerso el local comercial materia de este juicio, el cual resulta irrelevante para este

juicio principal, pues fue ofrecido como documento fundatorio en la acción reconvenzional que se analizará más adelante.

En cuanto a las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana**, ofrecidas por ambos demandados y la tercera llamada a juicio, dichas probanzas no benefician a los intereses del oferente pues no obra prueba alguna que demuestre las excepciones que arribó a juicio, por lo que **no es de concederles valor probatorio** alguno a las pruebas en cuestión de conformidad con los numerales 415 y 417 del Código Procesal Civil.

XII. ESTUDIO DE LA ACCIÓN RECONVENZIONAL. Establecido lo anterior, se procede al examen de la **acción reivindicatoria** deducida en el juicio reconvenzional, y así tenemos que el artículo **3** del Código Procesal Civil dispone que por las **acciones reales** se reclamarán: La herencia, **los derechos reales** o la declaración de libertad de gravámenes reales. Se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene la obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria. A su vez el diverso numeral **4** del Código en consulta dispone que la reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene el dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesiones, en los términos prescritos por el Código Civil.

De lo anterior se aprecia que para que prospere la acción reivindicatoria es necesario el ejercicio de un derecho real, acreditando al efecto: **a)** La propiedad de la cosa que se reclama. **b)** La posesión por el demandado de la cosa perseguida. **c)** La identidad de la misma.

Entonces, en el caso concreto tenemos que la parte actora en el juicio reconvenzional [REDACTED], intenta la **acción reivindicatoria** a fin de que se le restituya la posesión del inmueble identificado como **75.00 metros cuadrados de la PLANTA BAJA y 75.00 metros cuadrados de la PLANTA ALTA, del [REDACTED]; ubicado al interior del Complejo Comercial identificado como "[REDACTED]", con domicilio en [REDACTED], de esta Ciudad;** del cual dice ser legítima propietaria por haberlo adquirido mediante **contrato de compraventa**

protocolizado por Escritura Pública número [REDACTED], volumen [REDACTED] de fecha 23 de marzo de 1990, de la fe del Notario Público número 2 de esta ciudad; sin embargo, dicho inmueble fue materia de análisis en el juicio principal de prescripción positiva que se ha analizado en los considerandos precedentes, y en donde le fue declarada en favor de la actora en aquel juicio [REDACTED] [REDACTED], la propiedad de dicho inmueble por haberse consumado en su favor, la prescripción positiva, trayendo como consecuencia, la extinción del derecho de propiedad que aquí reclama el actor en el juicio reconvencional.

Es por ello, la actora no acredita el primer elemento de propiedad del inmueble, pues si bien es cierto que la moral accionante fue titular del derecho de propiedad respecto del inmueble aludido y que es la materia de la litis, no menos cierto es también que dicho derecho de propiedad **se extinguió** debido a que operó la figura jurídica de la **prescripción positiva**, acabada de analizar, tal y como quedó plenamente demostrado al analizar los elementos de dicha acción, por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta resolución, las cuales se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaren a fin de evitar repeticiones innecesarias; razón por la cual, es que la actora reconvencional ha quedado sin documento fundatorio de su acción para acreditar la propiedad de la cosa cuya reivindicación reclama, **prosperando la excepción de falta de acción y de derecho** opuesta por la demandada, y por tanto, en su oportunidad se deberá resolver en el sentido de que al haber sido omisa la parte actora en demostrar el primer elemento de su acción ejercitada, **se deberá absolver** a la parte demandada de las prestaciones que se le reclamaron.

Y no obstante que las excepciones y defensas se hacen valer para defenderse de una acción, la cual como hemos visto, no procedió en el caso que nos ocupa, se hace mención de las EXCEPCIONES Y DEFENSAS que opuso la demandada solo como parte integral de los autos, pues resulta ocioso hacer su correspondiente estudio, al no haber prosperado la acción reconvencional como vimos con antelación. Así como también, se estima innecesario ingresar al estudio del resto de pruebas aportadas por la actora ya que de ninguna manera variarán el sentido de esta resolución al haberse extinguido el derecho de propiedad que ostentaba, el cual no puede ser subsanable con diversa prueba al ser la máxima la documental, que como hemos analizado, ha sido superado con los argumentado y acreditado en el juicio principal.- Sobre el particular resulta aplicable la tesis aislada que a

continuación se transcribe:

EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).

Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor.

3a.

Amparo directo 4883/57. Adampol Gaviño Herrero. 1o. de octubre de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Rafael Matos Escobedo.

Instancia: Tercera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca. Volumen XVI, Cuarta Parte. Pág. 87. **Tesis Aislada.**

XIII. Conforme al artículo **141** del Código Procesal Civil, se condena a [REDACTED], a pagar a la demandada reconvenzional [REDACTED], los **gastos y costas** que el presente juicio reconvenzional origine, cuya liquidación se realizará en ejecución de sentencia, en los términos de la Ley de Aranceles del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos **79, 80, 81, 86, 90 y 91** del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. PARA EL JUICIO PRINCIPAL -prescripción positiva-. La parte actora [REDACTED] probó los elementos constitutivos de su acción, y los demandados [REDACTED], y **Sucesión a Bienes de [REDACTED]**, y la tercera llamada a juicio **Sucesión a Bienes de [REDACTED]**, no lo hicieron con sus excepciones y defensas.

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva-, del predio identificado como **Local Comercial [REDACTED] del [REDACTED]**, así como la fracción de terreno en el cual se encuentra edificado correspondiente a 60.98 metros cuadrados del lote de terreno número [REDACTED] de la colonia Zona Rio, de esta ciudad, mismo que cuenta con las medidas y colindancias señaladas en el levantamiento topográfico obrante a foja **8** de autos.

TERCERO. Se decreta la **cancelación parcial** de la partida inscrita bajo

contrato de compraventa inscripción [REDACTED] del tomo [REDACTED] de sección civil de fecha 22 de mayo de 1990, folio real [REDACTED].

CAURTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, remítase copia certificada de la misma -y del auto que así la declare-, al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que la cumpla en sus términos, inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de TITULO DE PROPIEDAD a la parte actora.

QUINTO. PARA EL JUICIO RECONVENCIONAL -acción reivindicatoria-. Ha sido procedente la vía **ordinaria civil** que se instruyó, en el que la parte actora [REDACTED], no acreditó los hechos constitutivos de su acción, dada la procedencia del juicio de prescripción positiva resuelta en el juicio principal, en los términos de los resolutivos primero y segundo.

SEXTO. Se absuelve al demandado [REDACTED], de las prestaciones que le fueron reclamadas en la presente instancia, por los motivos expuestos en la presente resolución.

SÉPTIMO. Se condena a la parte actora [REDACTED] [REDACTED], al pago de los **gastos y costas** que el presente juicio origine, en los términos de la Ley de Aranceles del Estado, cuya cuantificación se efectuará en liquidación de sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **Juez Primero de lo Civil Licenciado Víctor Manuel Vázquez Durán**, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Elsa María Ocegüera Karam**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I, III; 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX; 4 fracciones I, II; 11, 12 y 13 del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. VMVD/JCE*

En el número **15194** del Boletín Judicial de fecha **25 DE MARZO DEL 2026**, se publicó la resolución que antecede, conste. _____