

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL  
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, QUINCE DE MARZO DE DOS MIL  
VEINTICUATRO.**

**V I S T O S;** para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del Expediente número **1245/2020**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y;

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

1.- Por escrito presentado en fecha veinte de octubre de dos mil veinte, y con el que subsana la prevención, compareció ante este Juzgado el C. [REDACTED], demandando en la vía Ordinaria Civil, a los CC. [REDACTED] para que por resolución judicial se declare que ha operado a su favor la prescripción positiva, respecto de **la LOTE 8, MANZANA 14, DE UNA FRACCION DE UN PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO TERRENO CONOCIDO COMO EL ESCONDIDO Y NIDO DE LAS AGUILAS, DELEGACION MESA DE OTAY, DE ESTA CIUDAD, Y QUE SE IDENTIFICA CATASTRALMENTE COMO LOTE 12 (8), MANZANA 352 (14), COLONIA GRANJES FAMILIARES DIVISION NORTE ( RANCHO ESCONDIDO) CON CLAVE CATASTRAL OI-352-012, MISMO CON UNA SUPERFICIE DE 170.00 M;** mismo -que afirma- se encuentra inmerso dentro del predio mayor identificado como: **LOTE: TERRENO CONOCIDO COMO EL ESCONDIDO Y NIDO DE LAS AGUILAS MANZANA: COLONIA: COLONIA DELEGACION MESA DE OTAY MUNICIPIO: TIJUANA SUPERFICIE: 192-28-00 HAS CLAVE CATASTRAL: WM-000-**

**368;** con las medidas y colindancias que precisa; asimismo, reclama las diversas prestaciones que señala y 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 que fue la demanda en la vía y forma propuestas en proveído dictado el cuatro de diciembre de dos mil veinte; toda vez que la parte actora manifestó desconocer el domicilio en donde podían ser localizados los codemandados [REDACTED]; en consecuencia, se ordenaron girar oficios a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización del domicilio de dichos codemandados; y en virtud de que algunas dependencias arrojaron domicilios a nombre de los pasivos procesales; mediante acuerdo de fecha **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, se ordenó emplazarlos para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes a su cometido contestaran la demanda instaurada en su contra, y una vez que el Actuario de la adscripción compareció a los domicilios correspondientes tal y como consta en autos, sin que haya sido posible emplazar a los codemandados antes aludidos; en consecuencia, mediante proveído del día diecisiete de marzo de dos mil veintidós, se **habilitaron días y horas** inhábiles para notificar la demanda al codemandado [REDACTED], lo que aconteció según se desprende de la diligencia actuarial del veintisiete de agosto del mismo año dos mil veintidós. Posteriormente en proveído del veinticinco de octubre de dos mil veintidós, se ordenó el emplazamiento vía edictos a la codemandada [REDACTED], a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; por ende, en auto del veintitrés de febrero de dos mil veintitrés, se tuvo al abogado procurador del accionante por

exhibiendo los ejemplares del periódico "El Sol de Tijuana", así como las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado, a través de los cuales se emplazó a la codemandada [REDACTED] y; toda vez que no produjeron contestación a la demanda instaurada en su contra, en proveído del día **doce de enero de dos mil veintitrés**, se les decretó la correspondiente rebeldía en que incurrieron con sus consecuencias legales y, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia la cual tuvo verificativo el **veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés**, desahogándose las probanzas ofertadas por el actor en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente el accionante lo que a su derecho convino por conducto de su abogado procurador, no así los demandados en virtud de su incomparecencia; asimismo, se previno a la parte actora a fin de que acreditara que el predio que pretende prescribir se encuentra dentro de la superficie mayor que refiere el certificado de inscripción exhibido en su libelo inicial; lo que cumplimentó mediante escrito de fecha ocho de febrero del año en curso, al cual le recayó el auto que antecede, donde se le tuvo por exhibiendo la constancia de catastro correspondiente y, por así corresponder al estado procesal de los presentes autos, se citó el presente asunto para el dictado de la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

- I.- Los artículos **81 y 277**, del Código de Procedimientos

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

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

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

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

de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absoluta, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.  
Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se procede a examinar:

**Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso:** En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que hace a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

**Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia:** Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídica procesal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, los emplazamientos y la rebeldía en que incurrieron los demandados y, que la vía procesal seleccionada por el accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado

en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada a los demandados.- Al respecto resulta aplicable la Ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:*

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

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

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

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

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

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

*Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe*

Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio. Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

**IV.-** Durante la tramitación del juicio la parte actora exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; un acta e levantamiento expedida por el Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro de ésta ciudad; un dictamen técnico en materia topográfica, elaborado por el [REDACTED]; así como una constancia descriptiva de bien inmueble expedida por la C. Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario Catastro Municipal de esta ciudad; documentos todos respecto del inmueble litigioso, mismos que al no haber sido objetada la privada en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tiene por admitida y surte sus efectos legales correspondientes, por lo que se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 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 tanto, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención.

Advirtiéndose de las constancias de autos, que la parte actora demanda la prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como: **Terreno conocido como El Escondido y Nido de Las Águilas, Delegación Mesa de Otoy, catastralmente como Lote 12 (8). Manzana 352 (14), Colonia Granjas Familiares División del Norte (Rancho el Escondido) con clave catastral 01-352-012, con superficie de 170.00 m2**, con las medidas y colindancias que indica, *-afirmando que dicho terreno -se encuentra inmerso dentro de un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tijuana Baja California, bajo Contrato de Compraventa Partida 5026547 de Sección Civil de fecha 21 de*

febrero de 1995, Folio Real: 904123, a nombre de [REDACTED] [REDACTED] (60% de la propiedad), y [REDACTED] (40% de la propiedad); el **certificado de inscripción** expedido por la Oficina Registradora Local **ampara** a nombre de [REDACTED] y [REDACTED], el inmueble identificado como: **lote: terreno conocido como El Escondido y Nido de las Águilas, manzana: Colonia Delegación Mesa de Otay, Municipio de Tijuana, con superficie de 192-28-00 HAS, clave catastral. WM-000-368; de donde se deduce que no hay identidad; sin embargo, obra en autos una constancia descriptiva de bien inmueble expedida por la C. Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario Catastro Municipal de esta ciudad, mediante el cual dice lo siguiente: "...HACE CONSTAR: que el lote de terreno 012 (8) de la manzana 352 (14) que muestra el acta de levantamiento no oficio, con superficie de 170.00 m<sup>2</sup>, de acuerdo a su ubicación en la colonia Rancho Escondido de esta ciudad, a nombre de [REDACTED], elaborado bajo la responsabilidad del perito Ing. Miguel Bojórques Rangel, se encuentra comprendido dentro de un predio mayor, según se desprende de certificado de inscripción, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, identificado como lote terreno conocido como El Escondido y Nido de las Águilas de la Colonia Delegación Mesa de Otay, inscrito bajo contrato de compraventa partida 50226547 de sección civil de fecha 21 de Febrero de 1995."...; instrumental que con fundamento en los artículos 328, 404 y 405 y del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le concede valor y eficacia probatoria plena; por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que se ha acreditado el lote de terreno a usucapir, esto es, que el mismo se identifica como **Terreno conocido como El Escondido y Nido de Las Águilas, Delegación Mesa de Otay, catastralmente como Lote 12 (8). Manzana 352 (14), Colonia Granjas Familiares División del Norte (Rancho el Escondido) con clave catastral 01-352-012, con superficie de 170.00 m<sup>2</sup>**; y que se encuentra inmerso dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia,**

que aparece inscrito a nombre de los codemandados MAYORGA CASTILLO CARLOTA (60% de la propiedad), y ORTEGA GARCÍA BERNARDO (40% de la propiedad), en la Oficina Registradora Local, lote que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia 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, pública, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de cinco años**. Al respecto se invocan cómo aplicables los siguientes Criterios de Jurisprudencia que a la letra rezan respectivamente:

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

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige

se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

3a./J. 18/94

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

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

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

**USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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



				1	3,601,197.8383	511,499.4325	
1	2	N06'06'55.15"E	10.000	2	3,601,207.7814	511,500.4978	CALLE MARCELO RAYGOZA
2	3	S83'53'04.88"E	17.000	3	3,601,205.9704	511,517.4010	CALLE TERCERA
3	4	S06'06'55.15"W	10.000	4	3,601,196.0273	511,516.3357	LOTE NO. 1
4	1	N83'53'04.88"W	17.000	1	3,601,197.8383	511,499.4325	LOTE NO. 11

**SUPERFICIE = 170.00 m2**

Contrato de cesión de derechos que es la causa generadora de mi posesión, manifestando a su Señoría Bajo Protesta de Decir Verdad, que el suscrito desconozco a otro propietario diferente que el que aparece en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, del cual adjunto al presente como **anexo número 1**. De igual forma se pactó como precio del contrato la cantidad de \$3,060.00 Dólares (Son Tres mil Sesenta Dólares 00/100 Moneda Americana), cantidad pagada en su totalidad y que se acredita con la carta finiquito de fecha 07 de marzo del 2001, que adjunto al presente ocurrido como **anexo número 2**. Debo manifestar a su Señoría que la fracción de terreno que por esta vía se pretende prescribir se identifica catastralmente como GRANJAS FAMILIARES DIVISIÓN DEL NORTE (RANCHO EL ESCONDIDO), en el contrato de cesión de derechos como RANCHO EL ESCONDIDO y dentro de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se identifica como TERRENO CONOCIDO COMO EL ESCONDIDO Y NIDO DE LAS ÁGUILAS, siendo el mismo inmueble materia del presente juicio".

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el contrato innominado de reconocimiento de derechos mutuos celebrado en fecha **23 de Junio de 1998**, por el C. [REDACTED] representando al señor [REDACTED], como "el propietario", y por otro lado el señor [REDACTED], como "el poseedor", respecto del inmueble materia del presente juicio; de acuerdo a lo anterior, tenemos que si en el contrato de cesión de derechos de posesión se transfiere el

dominio de la cosa, resulta apto para prescribir; siendo que, en el caso en estudio, de una lectura del contrato mencionado en líneas precedentes, se advierte que se realizó una **cesión de derechos reales**, es decir, **se hizo una transmisión material y jurídica del dominio, lo que implica la transmisión de la propiedad del terreno que ahí se precisa**, por lo que se concluye que es un contrato subjetivamente válido para acreditar la posesión con justo título, para efectos de la prescripción adquisitiva respecto del inmueble materia de la litis; así mismo exhibe carta finiquito celebrada en fecha siete de marzo del dos mil uno, expedida por [REDACTED] en su carácter de apoderado legal del SR. [REDACTED]; documentales privadas que al no haber sido objetada en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tiene por admitidos y surten sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, y 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. Al respecto se citan como aplicables las siguientes tesis y jurisprudencias, que a la letra estatuyen:

**CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).**

*Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos,*

sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

1a./J. 89/2008

Contradicción de tesis 48/2007-PS. Entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados Sexto y Séptimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y el actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 21 de mayo de 2008. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Mariana MuredduGilabert.

Tesis de jurisprudencia 89/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de septiembre de dos mil ocho.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXIX, Enero de 2009. Pág. 109. Tesis de Jurisprudencia.

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

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

1a./J. 86/2001

Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente

Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

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

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

### **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.**

*Entre los requisitos de la posesión originaria para prescribir ciertamente es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non. El artículo 826 del Código Civil vigente estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, puede ser objetivo o subjetivo. El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente. En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley; luego, es inexacto que por la sola circunstancia de tratarse de un título nulo, carezca el interesado de título para efectos de la usucapión, pues aquella circunstancia sólo implica que no se esté en presencia de un título objetivamente válido.*

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.8o.C.302 C

Amparo directo 468/2010. Carlos Santos Ortiz y otra. 27 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria:

María Teresa Lobo Sáenz.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXXIII, Mayo de 2011. Pág. 1257. **Tesis Aislada.**

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

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

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

En la misma contestación el demandado puede hacer valer la compensación y la reconvencción.

Si se opusiere como única excepción la de cosa juzgada, a petición del demandado se podrá continuar y decidir el pleito sumariamente.

**Artículo 266.-** En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. **El silencio** y las evasivas **harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia,** salvo lo previsto en la parte final del artículo 267 para los casos en que se afectan las relaciones familiares o el estado civil de las personas.”

Por ende, dicho silencio de los demandados, al no haber contestado los hechos narrados por los actores 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 les enteró formalmente para contradecirlos, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, **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 Época. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

Por ende, dicho silencio de los codemandados [REDACTED] [REDACTED], al no haber contestado los hechos narrados por el accionante 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 les 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 en 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 "2" de su escrito inicial de demanda, lo siguiente:

" 2.- Desde la adquisición del bien inmueble descrito en los puntos que anteceden hasta esta fecha, el suscrito he pagado todos y cada uno de los impuestos, derechos y demás gravámenes correspondientes a la fracción del lote de terreno que se pretenden prescribir, y hasta el día de hoy hacen un total de más de 22 años, mismos en que he poseído e forma Pacífica, Pública, Continua, de Buena Fe, en Concepto de dueño, inmueble que se encuentra ubicado en Calle Marcelo Raygoza s/n Lote 8 de la Manzana 14, Colonia Rancho Escondido, de esta ciudad".

Ahora bien, a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se fundan, el actor exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICAS 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: **LAS CONFESIONALES** a cargo de los codemandados [REDACTED], que se desahogaron dentro de la audiencia de ley celebrada el **veintiocho de septiembre dos mil veintitrés**, mediante las cuales se les declaró por confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales por no haber comparecido al desahogo de las mismas y por ello resultan 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 confesos a los pasivos procesales al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; **LA TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED] y; las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en Certificado de Inscripción expedido por el C. Registrador Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad; Acta de Levantamiento emitida por la Dirección de Catastro departamento de cartografía, documentos estos con relación al inmueble que nos ocupa. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en el presente Considerando, así como en los Considerando IV y VI, mismas que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tienen por admitidas y surten sus efectos legales correspondientes, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330, 405 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 tanto se le 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 pública, pacífica, continua 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 el accionante ofertó la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada el veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que, en estudio la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

**A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO.**

Calificada de legal contestó: Si lo conozco desde hace veintidós años, y lo conozco porque somos vecinos cercanos. **A**

**LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO.**

Calificada de legal contesto: Si lo conozco desde hace veintidós años y lo conozco porque el es el que vendió los terrenos de que se trata este asunto que estamos viendo. **A LA**

**TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO.**

Calificada de legal contesto: No, no la conozco. **A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 8, MANZANA 14, DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO TERRENO CONOCIDO COMO EL ESCONDIDO Y NIDO DE LAS ÁGUILAS, DELEGACIÓN MESA DE OTAY, DE ESTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL OI-352-012, CON UNA SUPERFICIE DE 170.00 M2, DE ESTA CIUDAD Y EN CASO AFIRMATIVO, SI PUEDE DESCRIBIRLO.** Calificada de legal contestó: Si lo conozco, es en la Colonia Rancho Escondido es la Calle Marcelo Raygoza Ambriz número 8, manzana 14. **A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIÉN SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE DE ESTE INTERROGATORIO.** Calificada de legal contestó: Sé y me consta que él que está en posesión es el señor [REDACTED]. **A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE QUIÉN ADQUIRIÓ EL SEÑOR [REDACTED] EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, Y EN CASO AFIRMATIVO SI NOS PUEDE PRECISAR DE QUÉ FORMA.** Calificada de legal contesto: Se y me consta que hicieron un papel de compra y venta con el señor [REDACTED] y el señor [REDACTED]. **A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARTE ACTORA HA ESTADO EN POSESIÓN MATERIAL Y JURÍDICA DEL INMUEBLE MULTICITADO EN FORMA PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA, DE BUENA FE, EN SU CARÁCTER DE DUEÑO Y AMPARADO CON JUSTO TÍTULO DESDE EL DIA 23 DE JUNIO DE 1998, HASTA ESTA FECHA, Y SI NOS PUEDE PRECISAR QUÉ ENTIENDE POR ESTOS CONCEPTOS.** Calificada de legal contesto: Si lo sé y me consta que su posesión ha tenido esas características desde que lo adquirió, en **FORMA PACÍFICA** porque nunca ha tenido problemas de tipo legal por su posesión con nadie ni con las autoridades ni con los vecinos, **CONTINUA** porque siempre ha estado en posesión desde que adquirió el terreno, nunca se ha salido de su casa ya que es ahí donde vive, **PÚBLICA** porque todos los vecinos sabemos que el es el propietario y todos nos damos cuenta que el ha vivido ahí

desde hace veintidós años que compro el inmueble, **DE BUENA FE** porque el compro el inmueble al señor BERNARDO, **EN SU CARÁCTER DE DUEÑO** porque el compro y ha estado ahí viviendo desde hace veintidós años, el dispone de todo lo que se hace en el inmueble de su propiedad y el es el que paga todos los servicios porque el inmueble es de su propiedad. **A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.** Se y me consta lo declarado en virtud de que yo me doy cuenta porque yo vivo cerca, somos vecinos desde hace veintidós años. Que es todo lo que tiene que declarar, previa lectura ratifico lo expuesto y firmo para constancia".

Por lo que se refiere al segundo testigo señor [REDACTED], tenemos que al tenor del mismo interrogatorio formulado contestó como sigue: "**A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO.** Calificada de legal contestó: Si lo conozco desde hace más de veintidós años, porque desde ese tiempo hemos sido vecinos. **A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO.** Calificada de legal contestó: Si lo conozco desde hace más o menos el mismo tiempo que es cuando se compraron los terrenos o sea el señor [REDACTED] y mi hermano también compro en ese lugar. **A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO.** Calificada de legal contesto: No, a ella no la conozco. **A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 8, MANZANA 14, DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO TERRENO CONOCIDO COMO EL ESCONDIDO Y NIDO DE LAS ÁGUILAS, DELEGACIÓN MESA DE OTAY, DE ESTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL OI-352-012, CON UNA SUPERFICIE DE 170.00 M2, DE ESTA CIUDAD Y EN CASO AFIRMATIVO, SI PUEDE DESCRIBIRLO.** Calificada de

legal contesto: Si lo conozco, ya que soy su vecino de él es en la Colonia Rancho Escondido Calle Marcelo Raygoza es la manzana 14 el lote 8. **A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIÉN SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE DE ESTE INTERROGATORIO.** Calificada de legal contesto: Si lo sé y me consta que el que está en posesión de ese inmueble es el señor [REDACTED]. **A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE QUIÉN ADQUIRIÓ EL SEÑOR [REDACTED] EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, Y EN CASO AFIRMATIVO SI NOS PUEDE PRECISAR DE QUÉ FORMA.** Calificada de legal contexto: Se y me consta que lo adquirió del señor BERNARDO ORTEGA, mediante recibos de pagarés mediante un contrato de compraventa. **A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARTE ACTORA HA ESTADO EN POSESIÓN MATERIAL Y JURÍDICA DEL INMUEBLE MULTICITADO EN FORMA PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA, DE BUENA FE, EN SU CARÁCTER DE DUEÑO Y AMPARADO CON JUSTO TÍTULO DESDE EL DIA 23 DE JUNIO DE 1998, HASTA ESTA FECHA, Y SI NOS PUEDE PRECISAR QUÉ ENTIENDE POR ESTOS CONCEPTOS.** Calificada de legal contexto: Si lo se y me consta que su posesión ha tenido esas características desde que lo adquirió, en **FORMA PACÍFICA** porque no ha tenido problemas con las personas que le vendieron, ni con los vecinos ni con las autoridades, con nadie ha tenido problemas, **CONTINUA** porque siempre ha estado viviendo ahí ya que en cuanto compro hizo su casa de madera y ha vivido ahí, **PÚBLICA** porque todos los vecinos sabemos que el es el propietario y todos sabemos que desde que compro vive ahí en su casa, **DE BUENA FE** porque el compro el inmueble al señor que estaba vendiendo los terrenos que fue el señor BERNARDO ORTEGA, **EN SU CARÁCTER DE DUEÑO** porque el compro y ha estado ahí viviendo desde hace veintidós años, el dispone de todo lo que se hace en el inmueble de su

propiedad y el es el que paga todos los servicios como el agua, la luz el predial porque el inmueble es de su propiedad. **A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.** Sé y me consta lo declarado en virtud de que yo tengo ese tiempo o sea veintidós años viviendo ahí, y desde somos vecinos inmediatos, conozco el inmueble y conozco al señor AUSENCIO desde entonces. Que es todo lo que tiene que declarar, previa lectura ratifico lo expuesto y firmo para constancia".

En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata de tal modo que las testigos declararon por separado *conocer a la parte actora; que el accionante adquirió el inmueble materia del presente juicio por medio de un contrato de cesión de derechos en fecha veintitrés de junio de mil novecientos noventa y ocho; y que el actor lo ha poseído con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietario*, dando ambas testigos razón fundada de su dicho.- En virtud de ello es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que el promovente del presente juicio se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, 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.-** Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se fundan; de tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso se encuentra inmerso dentro de un mayor que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del codemandado [REDACTED]; **que el accionante se encuentra en posesión del mismo desde más cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe;** por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietario de la fracción de terreno materia de la litis, y que se encuentra inmerso dentro de un mayor que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

**IX.-** En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie haya procedido la prescripción positiva respecto de una porción de terreno que se

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

**X.-** Por otro lado, no pasa por desapercibido para quien esto resuelve, que la fracción de terreno materia del presente juicio, el cual se encuentra dentro de un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, cuenta con el siguiente gravamen: **ACTA DE EMBARGO PARTIDA 5460287 DE SECCION COMERCIO DE FECHA 16 DE FEBRERO DEL 2006;** en mérito de ello, en este juicio se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia que de

afectarle el gravamen a que se encuentra afectado el inmueble materia del juicio, quedará sujeto al mismo. Sirve de sustento por analogía, equiparación e identidad jurídica la siguiente tesis: -

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE INMUEBLES HIPOTECADOS.**

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

3a.

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

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

**XI.-** 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...".

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y se de cumplimiento a lo establecido en el artículo 630 de 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 de la fracción de terreno 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; se dé cumplimiento a lo anteriormente ordenado y, que transcurra el término previsto en el artículo 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad al actor; decretándose la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo; asimismo deberá **cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, ello además previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

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

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 781, 789, 1122, 1123, 1125, 1130, 1139, 1144 y relativos del Código Civil; 1, 2, 44, 55, 64, 79 VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 270, 274, 280, 322 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, la parte actora señor [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de los demandados [REDACTED].

**TERCERO.-** Se decreta la cancelación **PARCIAL** del **Contrato de compraventa Parida 5026547, de Sección Civil, de fecha 21 de febrero de 1995, Folio Real: 904123**, sólo por lo que hace al bien materia del juicio. En la inteligencia de que el predio mayor donde se encuentra inmerso el inmueble que nos ocupa, cuenta con diversos gravámenes y anotaciones marginales. En mérito de ello, y en el entendido de que las inscripciones preventivas a que se encuentra afectado el predio mayor, de afectarle a la superficie objeto de este juicio, quedará sujeto a los mismos.

**CUARTO.-** Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, se dé cumplimiento a los resolutivos subsecuentes, y que transcurra el termino previsto en el artículo 630 del Enjuiciamiento Civil, **deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad**, para que previo el cumplimiento de **la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles**, esto es, cumplimiento de los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, además del cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y les sirva de **TITULO DE PROPIEDAD** al actor.

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 75 Bis A fracción

XI y 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad **gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio** a efecto de hacer de su conocimiento que el C. [REDACTED] adquirió la propiedad de la fracción de terreno identificado en el resolutive segundo de la presente resolución.

**SEXTO.-** En consideración de que a la codemandada [REDACTED]; se les emplazó por medio de edictos, con apoyo en los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, **publíquense los puntos resolutive de este fallo definitivo** por ese medio de comunicación judicial, por **dos veces de tres en tres días** en uno de los periódicos de mayor circulación de esta ciudad o Boletín Judicial del Estado a elección de la parte interesada; en el entendido que podrá estar en condiciones de ejecutarse hasta en tanto transcurran los tres meses de ley, o se actualice el diverso hipotético previsto en el segundo de los numerales en cita.

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

**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.

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 1245/2020, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. -

CON EL NUMERO 14,730 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 20-MAR-2024, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO \_\_\_\_\_.

21-MAR-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 14,730 DE FECHA 20-MAR-2023, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE \_\_\_\_\_.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS