

**JUZGADO SEGUNDO DE LOCIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

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

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 1137/2023**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED] y [REDACTED], en contra de [REDACTED] y [REDACTED];

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

1.- Por escrito presentado en fecha dieciocho de julio año dos mil veintitrés, compareció ante este Juzgado - a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del juicio- el C. [REDACTED] [REDACTED], demandando en la vía Ordinaria Civil acción de Prescripción Positiva a la C. [REDACTED], con el fin de que se le declare propietario por haber operado a su favor la prescripción positiva respecto de **LOTE 23 DE LA MANZANA 376, DE LA COLONIA CAMINO VERDE TERCERA DE ESTA CIUDAD TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE 369.407 M2.**, 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, se ordenó emplazar a la parte demandada, para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al

emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra; posteriormente tal como se advierte del razonamiento actuarial de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, tuvo lugar el emplazamiento de ley con la pasiva procesal; toda vez no produjera contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día veintitrés de octubre del año dos mil veintitrés, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales, y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día dieciocho de enero del dos mil veinticuatro, desahogándose las probanzas ofertadas por el accionante, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora lo que a su derecho convino, no así la parte demandada en virtud de su incomparecencia y; por así corresponder al estado procesal de autos, se citó para el dictado de la resolución definitiva correspondiente, 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 el Precedente Judicial de la Novena Época, emitido 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, Precedente: 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 resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción,*

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

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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 impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que 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 y el allanamiento de la pasiva procesal y que la vía procesal seleccionada por el acionante 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, ello aún, en virtud del allanamiento de la demandada. Al respecto resulta aplicable el Precedente Judicial en Materia Civil de la Novena Época, emitido 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, Precepto: VI.2.C. J/218. Mismo 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.

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

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.

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.

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.

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

IV.- Durante la tramitación del juicio la parte actora exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, así como un levantamiento topográfico elaborado por ALEJANDRO I. TORRES LOPEZ; relativos al inmueble materia de la litis; mismas que no fueron objetadas la privada por el pasivo procesal y por ello obtiene valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408, del Enjuiciamiento Civil vigente en el Estado, y la pública al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud se tiene por legítima y eficaz, por lo que se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención.

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir**, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de la parte demandada [REDACTED], en la Oficina Registradora Local, lote de terreno que cuenta

con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el Certificado de Inscripción y en el acta de levantamiento obrante en autos.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE.-

Son aplicables al caso en estudio, los artículos **797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144** del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: "**Artículo 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión."... "**Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley."... "**Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa."... "**Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública."... "**Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor

parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.” ... “**Artículo 1143.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.” y “...**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 Precedentes Judiciales 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 REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la

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

3a./J. 18/94

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

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

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

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

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapición 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 usucapición ya que éste debe ser acreditado plenamente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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.

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

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

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

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

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

VI.- Una vez analizadas las constancias que integran el presente juicio, se advierte que los actores **justificaron los elementos de la acción de prescripción adquisitiva**, como a continuación se verá.

Respecto al elemento consistente en que el accionante acreditó una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la fundan, tenemos que, en su escrito inicial de demanda, en el hecho primero narra lo siguiente:

“...1. En fecha de 25 de abril del 2006, el suscrito [REDACTED] [REDACTED], en mi calidad de comprador, celebré contrato verbal de compraventa, con la C. [REDACTED] respecto del bien inmueble que se identifica registralmente ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio como lote 23 de la manzana 376, de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta ciudad de Tijuana, Baja California. Con una superficie de 369.407 m² (metros cuadrados), acordando ambas partes que el precio total de la compraventa sería de \$ 100,000.00 (SON CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que fue pagada al momento de la celebración del contrato verbal de compraventa; en ese mismo acto mi

causahabiente me hizo entrega física del multicitado inmueble...”

De lo anterior se advierte que el accionante hace consistir la causa generadora de su posesión en un contrato verbal de compraventa, al respecto se han emitido jurisprudencias en el sentido de que en tal hipotético se debe acreditar la entrega de un precio cierto y en dinero, a cambio de la transmisión de la propiedad, citándose al efecto las mismas:

Novena Época.

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: IV, Diciembre de 1996.

Tesis: II.1o.C.T.93 C.

Página: 436.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN SE HACE CONSISTIR EN UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA, DEBE EVIDENCIARSE LA ENTREGA DE UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO.

Si la actora en la usurpación expresa que la causa generadora de la posesión consiste en la celebración de un contrato de compraventa verbal, debe acreditar la entrega de un precio cierto y en dinero, a cambio de la transmisión de la propiedad.

Sexta Época.

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: Cuarta Parte, CXXXIII.

Página: 55.

COMPRAVENTA, PRUEBA DEL CONTRATO DE, MEDIANTE PRUEBA TESTIMONIAL, PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO.

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

dueño, y, a la vez, si ha sido de buena o de mala fe.

Y con la finalidad de justificar la causa generadora de la posesión que ostenta la parte actora, cualidad que la ley exige para que prospere la usucapión, ofreció la prueba TESTIMONIAL a cargo de las de nombres [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro, la cual alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón fundada de su dicho, ya que en relación al primero de los elementos en estudio, declararon por separado al tenor del mismo interrogatorio formulado lo que a continuación se transcribe:

En relación al primer testigo [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"...A LA PRIMERA.- Que diga el testigo si conoce a él Sr, [REDACTED] [REDACTED]. En caso de ser afirmativo que diga el motivo por el cual la conoce. CALIFICADA DE LEGAL. Si, si lo conozco, porque fuimos vecinos, lo conozco como desde el dos mil.

A LA SEGUNDA.- Que diga el testigo si conoce el inmueble identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, En caso de conocerlo que diga el motivo por el cual conoce el inmueble referido. CALIFICADA DE LEGAL. Si, si lo conozco, porque éramos vecinos y vivía unas casas adelante.

A LA TERCERA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento quien se encuentra en posesión material y jurídica del lote de terreno referido en pregunta anterior. CALIFICADA DE LEGAL. Si, el señor [REDACTED].

A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cuál fue la causa generadora o mediante qué acto el señor [REDACTED] entró en posesión del inmueble citado anteriormente, En caso de tener conocimiento que indique cuál fue la causa generadora de la posesión y el motivo del por qué le consta. CALIFICADA DE LEGAL. Porque cuando hizo la compra y venta con la señora [REDACTED] fue de forma verbal y me invitaron como testigo ya que yo era vecina.

A LA QUINTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta desde que fecha el señor [REDACTED] entró en posesión del lote de terreno identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m²,

de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California. CALIFICADA DE LEGAL. Si, desde el 25 de abril del 2006.

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento de si en algún momento a partir del día 25 de abril de 2006 a la fecha, el señor [REDACTED] ha sido perturbado en la posesión que detenta respecto del lote de terreno descrito anteriormente o bien la posesión la ha ejercido de forma continua. CALIFICADA DE LEGAL. No nunca ha sido molestado, ni tenido ningún problema, y desde que compro ha vivido ahí en ese domicilio.

A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si la posesión que detenta el promovente del presente juicio la adquirió de forma pacífica o bien entró en posesión ejerciendo violencia sobre alguna persona o cosa. CALIFICADA DE LEGAL. En forma pacífica.

A LA OCTAVA.- Que diga el testigo bajo que concepto, calidad o título detenta la posesión el señor [REDACTED] del bien inmueble ubicado en la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad. CALIFICADA DE LEGAL. De propietario.

A LA NOVENA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento si la posesión del inmueble ubicado en la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad, la ha mantenido el demandante en este juicio de forma pública, ampliamente conocida por terceros. CALIFICADA DE LEGAL. Si, el señor [REDACTED] es el que habita la vivienda y todos sabemos que él es el dueño.

A LA DECIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si la posesión que tiene el señor [REDACTED] Conteras respecto del inmueble identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California es de buena o mala fe. CALIFICADA DE LEGAL. Es de buena fe por que hizo un contrato verbal de compra y venta con la señora [REDACTED].

A LA DECIMA PRIMERA.- Que diga el testigo la razón de su dicho. CALIFICADA DE LEGAL. Porque conozco al señor [REDACTED] desde antes que celebrara el contrato de compra y venta con la señora [REDACTED] de la propiedad, éramos vecinos, estuve presente cuando celebraron el contrato verbal de compra y venta de la propiedad con la señora [REDACTED], he estado en el terreno...".

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

"... **A LA PRIMERA.-** Que diga el testigo si conoce a él Sr, [REDACTED]. En caso de ser afirmativo que diga el motivo por el cual la conoce. CALIFICADA DE LEGAL. Si, si lo conozco, desde hace más de treinta, tengo una amistad con su hija [REDACTED].

A LA SEGUNDA.- Que diga el testigo si conoce el inmueble identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, En caso de conocerlo que diga el motivo por el cual conoce el inmueble referido. CALIFICADA DE LEGAL. Si, si lo conozco, porque fue muchas veces de visita ahí me la pasaba.

A LA TERCERA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento quien se encuentra en posesión material y jurídica del lote de terreno referido en pregunta anterior. CALIFICADA DE LEGAL. Si, el señor [REDACTED].

A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cuál fue la causa generadora o mediante qué acto el señor [REDACTED] entró en posesión del inmueble citado anteriormente, En caso de tener conocimiento que indique cuál fue la causa generadora de la posesión y el motivo del por qué le consta. CALIFICADA DE LEGAL. Fue por medio de un contrato de compra y venta con la señora [REDACTED] [REDACTED] yo fui testigo.

A LA QUINTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta desde que fecha el señor [REDACTED] entró en posesión del lote de terreno identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California. CALIFICADA DE LEGAL. Si, desde la fecha del 25 de abril del 2006.

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento de si en algún momento a partir del día 25 de abril de 2006 a la fecha, el señor [REDACTED] [REDACTED] ha sido perturbado en la posesión que detenta respecto del lote de terreno descrito anteriormente o bien la posesión la ha ejercido de forma continua. CALIFICADA DE LEGAL. Nunca lo han molestado en su vivienda, siempre ha estado tranquilo, nunca se ha salido de la vivienda.

A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si la posesión que detenta el promovente del presente juicio la adquirió de forma pacífica o bien entró en posesión ejerciendo violencia sobre alguna persona o cosa. CALIFICADA DE LEGAL. Nunca hubo violencia, siempre fue en paz todo tranquilo.

A LA OCTAVA.- Que diga el testigo bajo que concepto, calidad o título detenta la posesión el señor [REDACTED] del bien inmueble ubicado en la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad. CALIFICADA DE LEGAL. De título de dueño.

A LA NOVENA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento si la posesión del inmueble ubicado en la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad, la ha mantenido el demandante en este juicio de forma pública, ampliamente conocida por terceros. CALIFICADA DE LEGAL. Sí, todos sabemos que el señor vive ahí.

A LA DECIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si la posesión que tiene el señor [REDACTED] Conteras respecto del inmueble identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California es de buena o mala fe. CALIFICADA DE LEGAL. Es de buena fe

A LA DECIMA PRIMERA.- Que diga el testigo la razón de su dicho. CALIFICADA DE LEGAL. Porque fui testigo del contrato de compra y venta que se hizo de forma verbal y todo el tiempo los vecinos hemos sabido que el señor [REDACTED] es el dueño de la casa, he estado en el predio muchas veces, los conozco de hace mucho tiempo, conozco a su hija y por eso se y me consta lo que he declarado...".

Bajo 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, que la parte actora adquirió el inmueble materia de la litis de la señora [REDACTED], en fecha 25 de abril del 2006, por medio de un contrato verbal de compraventa, dando ambas testigos razón fundada de su dicho; al haber sido contestes y uniformes en sus atestes, y haber dado razón, y ambas declararon ser testigos presenciales, 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 el primer elemento de la acción, consistente en la causa generadora de la parte actora.

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 reconvenición.

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 la parte demandada [REDACTED]; al no haber contestado los hechos narrados por la parte actora en cuanto al elemento en estudio, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se les enteró formalmente para contradecirlo, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, **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 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 su escrito de demanda en su hecho cuarto lo siguiente:

“...4. El suscrito dese el día 25 de abril del 2006, entré a poseer el bien materia del presente juicio en forma pacífica, publica, continua, de buena fe y a título de dueño, sin que nadie a la fecha me debata ni su propiedad ni su posesión. Durante el tiempo que el suscrito he permanecido poseyendo el multicitado inmueble, lo he mantenido en buen estado, lo limpie, lo cerque, construí una casa de madera, pago servicios y ahí vivo con mi familia.,”.

Ahora bien, a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, el accionante exhibió como anexo a su escrito inicial de demanda las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADA** mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo; así como un contrato privado verbal de compraventa celebrado por una parte la Señora [REDACTED], y por otra parte [REDACTED], respecto del inmueble materia del presente juicio; asimismo, dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció la **LA CONFESIONAL** a cargo de la demandada [REDACTED], que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro, en la cual se le declaró por confeso de las posiciones calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por 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 y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED]

[REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los Considerando IV y VI, y en el presente Considerando, al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tienen por admitidas y surten sus efectos legales correspondientes, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, y las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces, por lo que se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad.

En ese mismo orden de ideas, tenemos que es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de cinco años, **en calidad de propietario, de manera pacífica, continua, pública, y de buena fe**, lo es la **PRUEBA TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente Jurisprudencia que a la letra reza:

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.

La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

XX. J/40

[REDACTED] directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa.

[REDACTED] directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.

[REDACTED] directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de

1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.

directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.

en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo V, Enero de 1997. Pág. 333. **Tesis de Jurisprudencia.**

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que la parte actora oferto la prueba testimonial a cargo de las de nombre

y ,
desahogada en audiencia de ley de fecha dieciocho de enero del dos mil veinticuatro, y se reitera que 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 ,
, dejó de manifiesto lo siguiente:

"... **A LA PRIMERA.-** Que diga el testigo si conoce a él Sr, . En caso de ser afirmativo que diga el motivo por el cual conoce. CALIFICADA DE LEGAL. Si, si lo conozco, porque fuimos vecinos, lo conozco como desde el dos mil.

A LA SEGUNDA.- Que diga el testigo si conoce el inmueble identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, En caso de conocerlo que diga el motivo por el cual conoce el inmueble referido. CALIFICADA DE LEGAL. Si, si lo conozco, porque éramos vecinos yo vivía unas casas adelante.

A LA TERCERA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento quien se encuentra en posesión material y jurídica del lote de terreno referido en pregunta anterior. CALIFICADA DE LEGAL. Si, el señor .

A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cuál fue la causa generadora o mediante qué acto el señor entró en posesión del inmueble citado anteriormente, En caso de tener conocimiento que indique cuál fue la causa generadora de la posesión y el motivo del por qué le consta. CALIFICADA DE LEGAL. Porque cuando hizo la compra y venta con la señora fue de forma verbal y me invitaron como testigo ya que yo era vecina.

A LA QUINTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta desde que fecha el señor entró en posesión del lote de terreno identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana,

Baja California. CALIFICADA DE LEGAL. Si, desde el 25 de abril del 2006.

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento de si en algún momento a partir del día 25 de abril de 2006 a la fecha, el señor [REDACTED] ha sido perturbado en la posesión que detenta respecto del lote de terreno descrito anteriormente o bien la posesión la ha ejercido de forma continua. CALIFICADA DE LEGAL. No nunca ha sido molestado, ni tenido ningún problema, y desde que compro ha vivido ahí en ese domicilio.

A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si la posesión que detenta el promovente del presente juicio la adquirió de forma pacífica o bien entró en posesión ejerciendo violencia sobre alguna persona o cosa. CALIFICADA DE LEGAL. En forma pacífica.

A LA OCTAVA.- Que diga el testigo bajo que concepto, calidad o título detenta la posesión el señor [REDACTED] del bien inmueble ubicado en la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad. CALIFICADA DE LEGAL. De propietario.

A LA NOVENA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento si la posesión del inmueble ubicado en la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad, la ha mantenido el demandante en este juicio de forma pública, ampliamente conocida por terceros. CALIFICADA DE LEGAL. Si, el señor [REDACTED] es el que habita la vivienda y todos sabemos que él es el dueño.

A LA DECIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si la posesión que tiene el señor [REDACTED] Conteras respecto del inmueble identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California es de buena o mala fe. CALIFICADA DE LEGAL. Es de buena fe por que hizo un contrato verbal de compra y venta con la señora [REDACTED].

A LA DECIMA PRIMERA.- Que diga el testigo la razón de su dicho. CALIFICADA DE LEGAL. Porque conozco al señor [REDACTED] desde antes que celebrara el contrato de compra y venta con la señora [REDACTED] de la propiedad, éramos vecinos, estuve presente cuando celebraron el contrato verbal de compra y venta de la propiedad con la señora [REDACTED], he estado en el terreno. “.

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

“... **A LA PRIMERA.-** Que diga el testigo si conoce a él Sr, [REDACTED]. En caso de ser afirmativo que diga el motivo por el cual la conoce. CALIFICADA DE LEGAL. Si, si lo conozco, desde hace más de treinta, tengo una amistad con su hija [REDACTED].

A LA SEGUNDA.- Que diga el testigo si conoce el inmueble identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, En caso de conocerlo que diga el motivo por el cual conoce el inmueble referido. CALIFICADA DE LEGAL. Si, si lo conozco, porque fue muchas veces de visita ahí me la pasaba.

A LA TERCERA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento quien se encuentra en posesión material y jurídica del lote de terreno referido en pregunta anterior. CALIFICADA DE LEGAL. Si, el señor [REDACTED].

A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta cuál fue la causa generadora o mediante qué acto el señor [REDACTED] entró en posesión del inmueble citado anteriormente, En caso de tener conocimiento que indique cuál fue la causa generadora de la posesión y el motivo del por qué le consta. CALIFICADA DE LEGAL. Fue por medio de un contrato de compra y venta con la señora [REDACTED] ENCISO RODRIGUEZ yo fui testigo.

A LA QUINTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta desde que fecha el señor [REDACTED] entró en posesión del lote de terreno identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California. CALIFICADA DE LEGAL. Si, desde la fecha del 25 de abril del 2006.

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento de si en algún momento a partir del día 25 de abril de 2006 a la fecha, el señor [REDACTED] ha sido perturbado en la posesión que detenta respecto del lote de terreno descrito anteriormente o bien la posesión la ha ejercido de forma continua. CALIFICADA DE LEGAL. Nunca lo han molestado en su vivienda, siempre ha estado tranquilo, nunca se ha salido de la vivienda.

A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si la posesión que detenta el promovente del presente juicio la adquirió de forma pacífica o bien entró en posesión ejerciendo violencia sobre alguna persona o cosa. CALIFICADA DE LEGAL. Nunca hubo violencia, siempre fue en paz todo tranquilo.

A LA OCTAVA.- Que diga el testigo bajo que concepto, calidad o título detenta la posesión el señor [REDACTED] del bien inmueble ubicado en la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad. CALIFICADA DE LEGAL. De título de dueño.

A LA NOVENA.- Que diga el testigo si tiene conocimiento si la posesión del inmueble ubicado en la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad, la ha mantenido el demandante en este juicio de forma pública, ampliamente conocida por terceros. CALIFICADA DE LEGAL. Sí, todos sabemos que el señor vive ahí.

A LA DECIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si la posesión que tiene el señor [REDACTED] Conteras respecto del inmueble identificado como lote 23 de la Manzana 376 con superficie de 369.407m², de la Colonia Camino Verde Tercera Etapa de esta Ciudad de Tijuana, Baja California es de buena o mala fe. CALIFICADA DE LEGAL. Es de buena fe

A LA DECIMA PRIMERA.- Que diga el testigo la razón de su dicho. CALIFICADA DE LEGAL. Porque fui testigo del contrato de compra y venta que se hizo de forma verbal y todo el tiempo los vecinos hemos sabido que el señor [REDACTED] es el dueño de la casa, he estado en el predio muchas veces, los conozco de hace mucho tiempo, conozco a su hija y por eso se y me consta lo que he declarado..."

En ese contexto, tenemos que son las 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: que el accionante se encuentra en posesión del inmueble materia de la litis y 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 propietaria, dando ambas testigos razón fundada de su dicho.- En virtud de ello es que las 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 la promovente del presente juicio, se encuentran en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**. 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. ████████ directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos. ████████ 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. ████████ directo 69/92. Serafín Culebro Mesa. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Miguel Angel Esquinca Molina. ████████ 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. ████████ 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. ████████ 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. ████████ directo 2511/81. Guillermo Sierra Cureño. 29 de junio de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. ████████ directo 2202/81. Ramón Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. ████████ 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. ████████ 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 ████████ 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. ████████ 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. ████████ directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. ████████ directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. ████████ directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas.

Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, Junio 2010. Pág. 808. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

IX.- De igual forma conforme a lo dispuesto por los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establecen:

“Artículo 75-BIS-A.- Se establece el Impuesto Predial:...XI.- Los Notarios o las autoridades ante quienes se celebren contratos o actos por virtud de los cuales se transmita la propiedad o la posesión de un predio, están obligados a dar aviso a la oficina de Catastro y a la Recaudación de Rentas del lugar de su ubicación, dentro del término de treinta días siguientes a la fecha de la celebración del acto o contrato respectivo...”.

“Artículo 75-BIS-B.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se regirá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el

suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. I.- Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... VIII.- Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. IX.- Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fé pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el

pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...”.

En mérito de ello, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar oficio a la oficina de **RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL MUNICIPIO** a efecto de hacer de su conocimiento que el C. [REDACTED], adquirió la propiedad respecto del bien inmueble materia del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y se dé cumplimiento a lo anterior, deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a la accionante, decretándose la **CANCELACIÓN TOTAL** de la Partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, asimismo deberá cumplirse con los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre

Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, el accionante [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de la demandada [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que -a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del juicio- el C. [REDACTED], se convirtió en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto del inmueble que se identifica como **LOTE: 23 MANZANA: 376 COLONIA: COLONIA CAMINO VERDE TERCERA ETAPA, MUNICIPIO: TIJUANA, SUPERFICIE: 369.407 M2**; mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tijuana, Baja California bajo **título de propiedad partida 5393275 de sección civil de fecha 21 de octubre del 2004**; lote a usucapir que cuenta con el siguiente cuadro de construcción polígono físico, que se desprende del acta de levantamiento obrante en autos:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO - DOCUMENTAL
--

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
ES	P				Y	X
	V			82	3,593,817.1372	502,568.4545
82	61	S 64°12'10.3947 W	37.53	61	3,593,800.8053	502,602.2431
61	62	S 24°56'22.9884" W	9.97	62	3,593,791.7640	502,598.0387
62	83	N 63°45'22.6913" W	37.73	83	3,593,808.4401	502,564.2137
83	82	N 25°59'40.6826" E	9.68	82	3,593,817.1372	502,568.4545
SUPERFICIE = 369.407 M2						

TERCERO. - Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** de las memorias descriptivas **título de propiedad partida 5393275 de sección civil de fecha 21 de octubre del 2004**, inscrito ante el Registro Público de Propiedad y de Comercio de esta Ciudad.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento al resolutive QUINTO, deberá remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al **C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad**, para que previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, la cumpla en sus términos inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TITULO**

DE PROPIEDAD a la parte actora.

QUINTO. - Con fundamento los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, **gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio** a efecto de hacer de su conocimiento que el C. [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA AVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

CTSA.

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 1137/2023, 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-2024, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.