

**JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

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

**VISTOS**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **448/2023**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

**RESULTANDOS**

1.- Que por escrito presentado con fecha veinticuatro de marzo del año dos mil veintitrés, y con los que subsana la prevención, comparecieron ante este Juzgado [REDACTED] y [REDACTED] demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED], a fin de que por resolución judicial se declare que ha operado a su favor, la prescripción positiva respecto del lote de terreno identificado como **LOTE 14 FRACC. B MANZANA 7 COLONIA SANTA ROSA. DELEGACIÓN PLAYAS DE TIJUANA DE ESTA CIUDAD, CON SUPERIFICIE DE 170.00 METROS CUADRADOS**, inscrito ante de propiedad el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo subdivisión de propiedad partida **5056313, sección civil**, de fecha **25 de enero del 1996**, asimismo reclama las diversas prestaciones que señala; manifestó como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimo aplicables y termino formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, por auto de fecha veinte de abril del dos mil

veintitrés, se ordenó emplazar a la parte demandada para efecto de que dentro del término de NUEVE DÍAS produjera su contestación, diligencia que tuvo lugar el día siete de junio del año dos mil veintitrés, tuvo lugar el emplazamiento de ley con la pasivo procesal y; toda vez no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día cuatro de julio del 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 veintitrés de noviembre del dos mil veintitrés, desahogándose las probanzas ofertadas por los accionantes, 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 la Tesis de Jurisprudencia de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

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

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

dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

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

En mérito de lo anterior, se procede a examinar:

**Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso:** En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y en cuanto 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, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrió el demandado y que la vía procesal seleccionada por los accionantes 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 la parte demandada.- 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. 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.**

*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.*

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 ING. FILIBERTO CUIEL AVILES; relativos al inmueble materia de la litis; mismas que no fueron objetadas la privada por la 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. Entiéndase por título la causa

generadora de la posesión."..."**Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley."..."**Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa."..."**Artículo 1138.-** La posesión necesaria para prescribir debe ser; I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública."..."**Artículo 1139.-** Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las Fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel."..."**Artículo 1143.-** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad."..."**Artículo 1144.-** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor."

De lo expuesto en el párrafo precedente se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva **de buena fe** son los siguientes: **A).** - Que quien la ejercite acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que se funda; **B).** - Que haya disfrutado la posesión en forma **pacífica, continua,**

**publica, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de cinco años.** Al respecto se invocan cómo aplicables los siguientes Criterios de Jurisprudencia que a la letra rezan respectivamente:

**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 [REDACTED] 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 POSESIÓN. 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 usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

## **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.**

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

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

**VI .-** En su ocurso inicial los demandantes afirman que la causa generadora de la posesión que tienen sobre el bien inmueble materia de la litis, consiste en lo siguiente: "...Los suscritos celebramos un contrato verbal de compraventa con la señora [REDACTED], el día 23 de diciembre de 1995, respecto al Lote de terreno 44 (14 F.B.), Manzana: 7, que cuenta con una superficie de 170.00 metros cuadrados,, y que se encuentra ubicado en la Colonia Santa Rosa de esta ciudad, inmueble que tributa la clave catastral SR-007-044, mismo que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, bajo FOLIO REAL 979915, inscrito bajo SUBDIVISION DE PROPIEDAD, Inscripción 5056313, Sección Civil, de fecha 25 de enero de 1996... Como precio de la compraventa se pactó la cantidad de **\$5,500.00 dls. (CINCO MIL QUINIENTOS DOLARES 00/100 MONEDA AMERICANA)**, mismos

que fueron liquidamos en su totalidad a la señora [REDACTED]  
[REDACTED]...”.

De lo anterior se advierte que los accionantes hacen 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 los de nombres [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, 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:

- 1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED].  
C.L. SI LO CONOZCO DESDE HACE UNOS 40 AÑOS.
- 2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED].  
C.L. TAMBIEN LA CONOZCO.
- 3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUIEN ES LA SEÑORA [REDACTED].  
C.L. SI LA CONOZCO FUE LA PERSONA QUE LES VENDIO EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE JUICIO A [REDACTED] ADIEL Y GRISELDA SE ENCUENTRA UBICADO EN CALLE AHUSCO 5570 DE LA COLONIA SANTA ROSA DE LA DELEGACION PLAYAS DE TIJUANA EN TIJUANA.
- 4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, EN QUE FECHA CELEBRARON EL CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED], Y RESPECTO DE QUE FUE DICHO CONTRATO. CL. EL 23 DE DICIEMBRE DE 1995 YO ESTUVE PRESENTE FUE RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE IDEINTIFICA COMO LOTE DE TERRENO 44 ACTUALMENTE FB MANZANA 7 DE LA COLONIA SANTA ROSA DE LA DELEGACION PLAYAS DE TIJUANA DE ESTA CIUDAD.
- 5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANTOS METROS CUADRADOS TIENE DICHO TERRENO. C.L. SSI 170 METROS CUADRADOS.
- 6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD, FOLIO REAL 979915, BAJO SUBDIVISION DE PROPIEDAD, INSCRIPCIÓN 5056313, SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 25 ENERO DE 1996. C.L. SI ME CONSTA PORQUE YO ACOMPAÑE A GRISELDA A TRAMITARLO EN EL REGISTRO PUBLICO.

7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE PRECIO DE COMPRAVENTA SE ESTIPULO. C.L. SON 5500 DLLS Y LOS PAGO EN EFECTIVO EN LA FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO QUE FUE EL 23 DE DICIEMBRE DE 1995 ESTUVE PRESENTE Y VI CUANDO LO PAGO.

8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANDO FUE LIQUIDADA DICHA CANTIDAD. CL. EL 23 DE DICIEMBRE DE 1995 YO VI CUANDO LE PAGO TODO COMPLETO.

9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE, EL BIEN INMUEBLE ADQUIRIDO POR LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], APARECE ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL A NOMBRE DE [REDACTED], C.L. SI ME CONSTA PORQUE YO ACOMPAÑE A GRISELDA A TRAMITAR EL CERTIFICADO DE REGISTRO PUBLICO.

10.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI DESDE EL MOMENTO QUE CELEBRARON EL CONTRATO AHÍ CARLOTA LES ENTREGO LA POSESION Y DESDE AHÍ HASTA ESTA FECHA OSTENTAN LA POSESION SIN INTERRUMPCION.

11.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS DE BUENA FE, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. CL. SI ME CONSTA QUE LO POSEEN DE BUENA PORQUE LO OBTIVBIERON MEDIANTE LA CELEBRACION DE CONTRATO DE COMPRA VENTA QUE SE LLEVO EN MI PRESENCIA.

12.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS EN FORMA PACÍFICA, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI ME CONSTA QUE ES EL FORMA PACIFICA PORQUE SIN VIOLENCIA OBTUVIERON LA PSOESION QUE LA RECIBIERON DE LA PARTE VENDEDORA EN EL MOMENTO QUE CELEBRARON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

13.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS EN FORMA CONTINUA, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI ME CONSTA QUE DESDE 1995 ESTAN EN POSESION CONTINUA Y SIN INTERRUMPCION Y LOS HE VISITADO Y SE NOTA QUE ESTAN AHÍ VIVEN, EJECUTAN ACTOS POSESORIOS.

14.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], LE HAN VENIDO HACIENDO MEJORAS A DICHO BIEN INMUEBLE. C.L. SI ME CONSTA QUE CONSTRUYERON Y SE FUERON A VIVIR AHÍ Y CONSTANTEMENTE HACEN MEJORAS EN SU CONSTRUCCION AMPLIACIONES, PAGAN IMPUESTOS, SERVICIOS ETC.

**15.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.** PORQUE YO ASESORE A [REDACTED] Y GRISELDA ANTES QUE COMPRARAN Y EN EL MOMENTO, FUIMOS A REVISAR EN BIEN EN REGISTRO PUBLICO Y ESTUVE PRESENTE CUANDO CELEBRARON EL CONTRATO.

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

1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED]

C.L. SI LO CONOZCO DESDE HACE 35 AÑOS.

2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED]

C.L. SI LA CONOZCO ES ESPOSA DE [REDACTED] DESDE HACE 35 AÑOS.

3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUIEN ES LA SEÑORA [REDACTED]

C.L. SI SE Y ME CONSTA QUE ES LA SEÑORA QUE LES VENDIO EL TERRENO DONDE VIVEN ACTUALMENTE Y QUE SE UBICA EN LA CALLE AJUZCO 5570 DE LA COLONIA SANTA ROSA DELEGACION PLAYAS DE TIJUANA.

4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, EN QUE FECHA CELEBRARON EL CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA LOS SEÑORES [REDACTED]

Y [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED] Y RESPECTO DE QUE FUE DICHO CONTRATO. CL. SI SE Y ME CONSTA PORQUE ESTUVE PRESENTE QUE FUE EL 23 DE DICIEMBRE DE 1995 Y FUE RESPECTO AL LOTE 44 QUE ANTES ERA LOTE 14 Y LE PONIAN F-B DE LA MANZANA 7 DE LA COLONIA SANTA ROSA DE ESTA CIUDAD.

5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANTOS METROS CUADRADOS TIENE DICHO TERRENO. C.L. SI SON 170 METROS CUADRADOS.

6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD, FOLIO REAL 979915, BAJO SUBDIVISION DE PROPIEDAD, INSCRIPCIÓN 5056313, SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 25 ENERO DE 1996. C.L. SI SE Y ME CONSTA PORQUE ACOMPAÑE A GRISELDA EN RRPPC Y VENIA ESA INFORMACION EN EL CERTIFICADO.

7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE PRECIO DE COMPRAVENTA SE ESTIPULO. C.L. SI SE Y ME CONSTA QUE LE PAGARON 5500 DLLS A LA SEÑORA CASTAÑEDA EN ESE MOMENTO.

8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANDO FUE LIQUIDADADA DICHA CANTIDAD. CL. AL MOMENTO QUE CELEBRARON EL CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA LE PAGARON EN UNA SOLA EXHIBICION.

9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE, EL BIEN INMUEBLE ADQUIRIDO POR LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED]

[REDACTED] APARECE ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL A NOMBRE DE [REDACTED]. C.L. SI SE Y LE CONSTA PORQUE VI EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES Y AHÍ APARECE EL NOMBRE DE LA SEÑORA.

10.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED]

Y [REDACTED] EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI SE Y ME CONSTA QUE CELEBRARON UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA DONDE FUE POR ESE TERRENO Y NUNCA HAN TENIDO PROBLEMAS.

11.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED]

Y [REDACTED] EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS DE BUENA FE, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. CL. SI SE Y ME CONSTA PORQUE ELLOS COMPRARON EL TERRENO Y NUNCA HA TENIDO NINGUN PROBLEMA CON NADIE NI LOS HAN TRATADO DE SACAR.

12.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED]

Y [REDACTED] EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS EN FORMA PACÍFICA, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN.

C.L. SI SE Y ME CONSTA QUE ELLOS DESDE QUE COMPRARON EL TERRENO ENTRARON COMO PROPIETARIOS Y NO HAN TENIDO NINGUN PROBLEMA NI LOS HAN QUERIDO SACAR.

**13.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS EN FORMA CONTINUA, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI SE Y ME CONSTA QUE DESDE 1995 QUE COMPRARON EL TERRENO CONSTRUYERON Y ACTUALMENTE VIVEN AHÍ HASTA LA FECHA.**

**14.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], LE HAN VENIDO HACIENDO MEJORAS A DICHO BIEN INMUEBLE. C.L. SI SE Y ME CONSTA PORQUE CONSTRUYERON SU CASA Y LE HAN HECHO MEJORAS CON DINERO PROPIO**

**15.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. PORQUE TENGO CONOCIENDOLOS 35 AÑOS HAN HECHO REUNIONES Y HE IDO DE INVITADA Y NOS FRECUENTAMOS.**

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 la parte demandada [REDACTED]; 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 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 Pimental.

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 propietarios**, en ese sentido, la accionante expone en su escrito de demanda en el hecho segundo, lo siguiente:

"Es el caso que los suscritos tomamos posesión del bien inmueble descrito en el punto de hechos marcado con el número 1, desde el 23 de diciembre de 1995, fecha en que adquirimos dicho

bien inmueble, el cual lo hemos venido poseyendo con la cualidades de propietarios, de buena fe, en forma pacífica, pública y continua, sin que se haya interrumpido dicha posesión desde esa fecha...".

Ahora bien, a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se fundan, la accionante exhibe las **DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADAS** mencionadas en el presente fallo; asimismo, dentro del periodo probatorio ofreció los siguientes medios de convicción: **LA CONFESIONAL** a cargo de la demandada [REDACTED], que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, en la cual se le declaró por confeso 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 confeso al demandado al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; y **LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas, mismas que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, se tienen por admitidas y surten sus efectos 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 la pública al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud se tiene por legítima y eficaz, 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 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

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

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

Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.

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

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

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

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que la parte actora oferto la prueba testimonial a cargo de los de nombre [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés, 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 el primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

**1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR [REDACTED]**

**C.L. SI LO CONOZCO DESDE HACE UNOS 40 AÑOS.**

- 2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED] C.L. TAMBIEN LA CONOZCO.
- 3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUIEN ES LA SEÑORA [REDACTED] C.L. SI LA CONOZCO FUE LA PERSONA QUE LES VENDIO EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE JUICIO A [REDACTED] ADIEL Y GRISELDA SE ENCUENTRA UBICADO EN CALLE AHUSCO 5570 DE LA COLONIA SANTA ROSA DE LA DELEGACION PLAYAS DE TIJUANA EN TIJUANA.
- 4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, EN QUE FECHA CELEBRARON EL CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED] Y RESPECTO DE QUE FUE DICHO CONTRATO. CL. EL 23 DE DICIEMBRE DE 1995 YO ESTUVE PRESENTE FUE RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA COMO LOTE DE TERRENO 44 ACTUALMENTE FB MANZANA 7 DE LA COLONIA SANTA ROSA DE LA DELEGACION PLAYAS DE TIJUANA DE ESTA CIUDAD.
- 5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANTOS METROS CUADRADOS TIENE DICHO TERRENO. C.L. SSI 170 METROS CUADRADOS.
- 6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD, FOLIO REAL 979915, BAJO SUBDIVISION DE PROPIEDAD, INSCRIPCIÓN 5056313, SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 25 ENERO DE 1996. C.L. SI ME CONSTA PORQUE YO ACOMPAÑE A GRISELDA A TRAMITARLO EN EL REGISTRO PUBLICO.
- 7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE PRECIO DE COMPRAVENTA SE ESTIPULO. C.L. SON 5500 DLLS Y LOS PAGO EN EFECTIVO EN LA FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO QUE FUE EL 23 DE DICIEMBRE DE 1995 ESTUVE PRESENTE Y VI CUANDO LO PAGO.
- 8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANDO FUE LIQUIDADADA DICHA CANTIDAD. CL. EL 23 DE DICIEMBRE DE 1995 YO VI CUANDO LE PAGO TODO COMPLETO.
- 9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE, EL BIEN INMUEBLE ADQUIRIDO POR LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], APARECE ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL A NOMBRE DE [REDACTED] C.L. SI ME CONSTA PORQUE YO ACOMPAÑE A GRISELDA A TRAMITAR EL CERTIFICADO DE REGISTRO PUBLICO.
- 10.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI DESDE EL MOMENTO QUE CELEBRARON EL CONTRATO AHÍ CARLOTA LES ENTREGO LA POSESION Y DESDE AHÍ HASTA ESTA FECHA OSTENTAN LA POSESION SIN INTERRUMPCION.
- 11.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS DE BUENA FE, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. CL. SI ME CONSTA QUE LO POSEEN DE BUENA PORQUE LO OBTUVIERON MEDIANTE LA CELEBRACION DE CONTRATO DE COMPRA VENTA QUE SE LLEVO EN MI PRESENCIA.
- 12.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS EN FORMA PACÍFICA, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI ME CONSTA QUE ES EL FORMA PACIFICA PORQUE SIN VIOLENCIA OBTUVIERON LA POSESION QUE LA RECIBIERON DE LA PARTE VENDEDORA EN EL MOMENTO QUE CELEBRARON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.
- 13.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED]

██████████ Y ██████████, EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS EN FORMA CONTINUA, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI ME CONSTA QUE DESDE 1995 ESTAN EN POSESION CONTINUA Y SIN INTERRUMPCION Y LOS HE VISITADO Y SE NOTA QUE ESTAN AHÍ VIVEN, EJECUTAN ACTOS POSESORIOS.

14.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES ██████████ ██████████ Y ██████████, LE HAN VENIDO HACIENDO MEJORAS A DICHO BIEN INMUEBLE. C.L. SI ME CONSTA QUE CONSTRUYERON Y SE FUERON A VIVIR AHÍ Y CONSTANTEMENTE HACEN MEJORAS EN SU CONSTRUCCION AMPLIACIONES, PAGAN IMPUESTOS, SERVICIOS ETC.

**15.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.** PORQUE YO ASESORE A ██████████ Y GRISELDA ANTES QUE COMPRARAN Y EN EL MOMENTO, FUIMOS A REVISAR EN BIEN EN REGISTRO PUBLICO Y ESTUVE PRESENTE CUANDO CELEBRARON EL CONTRATO.

Por lo que se refiere al segundo de las testigos de nombre ██████████, tenemos que al mismo interrogatorio contestó como sigue:

1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL SEÑOR ██████████

C.L. SI LO CONOZCO DESDE HACE 35 AÑOS.

2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA SEÑORA ██████████

C.L. SI LA CONOZCO ES ESPOSA DE ██████████ DESDE HACE 35 AÑOS.

3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUIEN ES LA SEÑORA ██████████. C.L. SI SE Y ME CONSTA QUE ES LA SEÑORA QUE LES VENDIO EL TERRENO DONDE VIVEN ACTUALMENTE Y QUE SE UBICA EN LA CALLE AJUZCO 5570 DE LA COLONIA SANTA ROSA DELEGACION PLAYAS DE TIJUANA.

4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, EN QUE FECHA CELEBRARON EL CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA LOS SEÑORES ██████████ ██████████ Y ██████████ Y LA SEÑORA ██████████, Y RESPECTO DE QUE FUE DICHO CONTRATO. CL. SI SE Y ME CONSTA PORQUE ESTUVE PRESENTE QUE FUE EL 23 DE DICIEMBRE DE 1995 Y FUE RESPECTO AL LOTE 44 QUE ANTES ERA LOTE 14 Y LE PONIAN F-B DE LA MANZANA 7 DE LA COLONIA SANTA ROSA DE ESTA CIUDAD.

5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANTOS METROS CUADRADOS TIENE DICHO TERRENO. C.L. SI SON 170 METROS CUADRADOS.

6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD, FOLIO REAL 979915, BAJO SUBDIVISION DE PROPIEDAD, INSCRIPCIÓN 5056313, SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 25 ENERO DE 1996. C.L. SI SE Y ME CONSTA PORQUE ACOMPAÑE A GRISELDA EN RRPPC Y VENIA ESA INFORMACION EN EL CERTIFICADO.

7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE PRECIO DE COMPRAVENTA SE ESTIPULO. C.L. SI SE Y ME CONSTA QUE LE PAGARON 5500 DLLS A LA SEÑORA CASTAÑEDA EN ESE MOMENTO.

8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUANDO FUE LIQUIDADADA DICHA CANTIDAD. CL. AL MOMENTO QUE CELEBRARON EL CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA LE PAGARON EN UNA SOLA EXHIBICION.

9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE, EL BIEN INMUEBLE ADQUIRIDO POR LOS SEÑORES ██████████ ██████████ Y ██████████, APARECE ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE

COMERCIO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL A NOMBRE DE [REDACTED], C.L. SI SE Y LE CONSTA PORQUE VI EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES Y AHÍ APARECE EL NOMBRE DE LA SEÑORA.

**10.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI SE Y ME CONSTA QUE CELEBRARON UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA DONDE FUE POR ESE TERRENO Y NUNCA HAN TENIDO PROBLEMAS.

**11.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS DE BUENA FE, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. CL. SI SE Y ME CONSTA PORQUE ELLOS COMPRARON EL TERRENO Y NUNCA HA TENIDO NINGUN PROBLEMA CON NADIE NI LOS HAN TRATADO DE SACAR.

**12.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS EN FORMA PACÍFICA, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI SE Y ME CONSTA QUE ELLOS DESDE QUE COMPRARON EL TERRENO ENTRARON COMO PROPIETARIOS Y NO HAN TENIDO NINGUN PROBLEMA NI LOS HAN QUERIDO SACAR.

**13.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], EN SU CALIDAD DE PROPIETARIOS EN FORMA CONTINUA, SIN QUE SE HAYA INTERRUMPIDO DICHA POSESIÓN. C.L. SI SE Y ME CONSTA QUE DESDE 1995 QUE COMPRARON EL TERRENO CONSTRUYERON Y ACTUALMENTE VIVEN AHÍ HASTA LA FECHA.

**14.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE, DESDE EL AÑO 1995, ESTÁN POSEYENDO DICHO BIEN INMUEBLE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED], LE HAN VENIDO HACIENDO MEJORAS A DICHO BIEN INMUEBLE. C.L. SI SE Y ME CONSTA PORQUE CONSTRUYERON SU CASA Y LE HAN HECHO MEJORAS CON DINERO PROPIO.

**15.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.** PORQUE TENGO CONOCIENDOLOS 35 AÑOS HAN HECHO REUNIONES Y HE IDO DE INVITADA Y NOS FRECUENTAMOS.

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 la accionante se encuentra en posesión del inmueble materia de la litis, desde 23 de diciembre de 1995, 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 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 aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre de la demandada [REDACTED];

que el accionante se encuentran en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietaria, 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 él, 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 los CCS. [REDACTED] y [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**

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

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

**SEGUNDO.-** Se declara que [REDACTED] y [REDACTED], se han convertido en propietarios - por haberse consumado a su favor la prescripción positiva- respecto del inmueble identificado como **LOTE: 14 FRACC. B MANZANA: 7 COLONIA: COLONIA SANTA ROSA. DELEGACION PLAYAS DE TIJUANA MUNICIPIO: TIJUANA SUPERFICIE: 170.00 M2**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo subdivisión de propiedad partida **5056313, Sección Civil**, de fecha **25 de enero del 1996**, registrado a nombre de [REDACTED]. Predio a usucapir que cuenta que cuenta con el siguiente cuadro de construcción el cual se desprende del levantamiento topográfico obrante a foja 05 del sumario.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN							
LADO		RUMBO	DISTANCI A	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,599,200 .0574	493,952. 6665	
1	2	S 29°46'07. 04'' E	17.00	2	3,599,185 .0700	493,960. 6900	CALLE IXTACCIHUATL
2	3	S 61°50'15. 62'' W	10.20	3	3,599,180 .2559	493,951. 6975	CALLE AJUSCO
3	4	N	17.00	4	3,599,195	493,944.	LOTE 14 (14 F.)

		26°48'51. 98'' W			.4321	0267	A)
4	1	N 61°50'15. 62'' E	9.80	1	3,599, 200.0574	493,952. 6665	LOTE 13
<b>SUPERIFICE = 170.00 M2</b>							

Con las siguientes medidas y colindancias que se desprenden del certificado de inscripción exhibido a foja 06-07 de autos:

**NORTE EN 9.80 M. CON LOTE 13.**

**SUR EN 10.20 M. CON CALLE AJUSCO.**

**ESTE EN 17.00 M. CON CALLE IXTACCIHUATL.**

**OESTE EN 17.00 M. CPN FRACCION A**

**TERCERO.-** Se decreta la cancelación **TOTAL** de la partida **5056313, Sección Civil, de fecha 25 de enero del 1996,** únicamente por lo que hace al bien materia del juicio.

**CUARTO.-** Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, remítase 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, tales como el avalúo, plano del inmueble 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 los accionantes.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma electrónicamente **C. JUEZ SEGUNDO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL LICENCIADO JOSE MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **SECRETARIA DE ACUERDOS LICENCIADA AMALIA LIZBETH FABILA AVILA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

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\_\_\_\_\_.