

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

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

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **420/2023**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL, PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, por [REDACTED], en contra de [REDACTED]. Y [REDACTED] y; [REDACTED]

1.- Por escrito presentado en fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, compareció ante este Juzgado la **C.** [REDACTED], demandando en la vía Ordinaria Civil la acción de Prescripción Positiva a los **CC.** [REDACTED] y [REDACTED] por su propio derecho a fin de que por resolución judicial se les declare que ha operado a su favor la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como: **LOTE 1 DE LA MANZANA 24, COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL LA MESA DEL MUNICIPIO DE TIJUANA CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 M2** -mismo que afirma- **SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD, BAJO CONTRATO DE COMPRAVENTA INSCRIPCIÓN 68696 DEL TOMO 428 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 01 DE JULIO DEL 1988, a nombre de** [REDACTED]; con las medidas y colindancias que precisan; manifestaron como hechos los contenidos en el mismo, que fundaron en los preceptos legales que estimaron aplicables y terminaron formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar a la codemandada [REDACTED] para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda

instaurada en su contra; no obstante lo anterior, la codemandada [REDACTED], se apersonó por medio de los escritos presentados en tres de octubre del dos mil veintitrés por medio del cual produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, allanándose a las prestaciones reclamadas por sus contrarios, y posteriormente, compareció el día veintitrés de octubre de dos mil veintidós, a efecto de ratificar dichos escritos de allanamiento; por lo que mediante proveído que data del cuatro de noviembre de octubre del dos mil veintitrés, se le tuvo por allanándose a las prestaciones reclamadas en juicio. Por lo que respecta al codemandado [REDACTED], en virtud la accionante señalará un domicilio del codemandado a fin de que se le emplazara a juicio; motivo por el cual, se ordenó emplazar al codemandado [REDACTED] para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento, contestara la demanda instaurada en su contra, lo que se cumplimentó tal como se advierte del razonamiento actuarial de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés, donde tuvo lugar el emplazamiento de ley con dicho codemandado; y toda vez no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales; seguidamente, mediante auto de fecha veintitrés de octubre de dos mil veintitrés, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente los actores ofrecieron las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, desahogándose las probanzas ofertadas por los accionantes, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente los actores lo que a sus derecho convino, no así los demandados en virtud de su incomparecencia; y por así corresponder al estado procesal de

autos, se citó el presente asunto 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 resolutivos de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que

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

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

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídica procesal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el allanamiento del codemandado [REDACTED], y la rebeldía en que incurrió el codemandado [REDACTED] 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, ello aún, en virtud del allanamiento del codemandado [REDACTED], y la rebeldía de la codemandada [REDACTED]. 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.

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

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

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

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

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

IV.- En ese tenor, la parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; todos relativos al inmueble materia de la litis; mismos que -la privada- al no haber sido objetada en cuanto a su alcance y contenido por las partes contrarias, 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 de Procedimientos Civiles en el Estado.

Advirtiéndose de las constancias de autos, que el hoy actor demanda la prescripción positiva respecto del **LOTE TERRENO NÚMERO 1 MANZANA 24 DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 METROS CUADRADOS** con las medidas y colindancias que afirma -se encuentra inmersa- dentro de un predio mayor inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tijuana, Baja California, inscrito bajo **contrato de compraventa inscripción 68696, con los siguientes gravámenes: institución de hipoteca partida 5707610 de sección civil fecha 18 de marzo del 2010 y con hora 08:58 escritura pública: primer testimonio de la escritura pública número 18266 del volumen 733 de fecha 03 de marzo de 2010 pasada ante la fe del notario público número 12 de Tijuana, Baja California, tipo o denominación: constitución de garantía hipotecaria en primer lugar y grado, acreedor:** [REDACTED]

[REDACTED], DEUDOR: [REDACTED], Obligado solidario y/o tercero garante: [REDACTED]

[REDACTED] EN SU CARÁCTER DE AVAL Y OBLIGADA SOLIDARIA. a nombre de [REDACTED]. Y; el **certificado de inscripción** expedido por la Oficina Registradora Local **ampara** a nombre del hoy codemandado [REDACTED], el inmueble que se identifica como **LOTE: 1 MANZANA 24 COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL LA MESA CON SUPERFIE 220.00 DE LA CIUDAD DE TIJUANA**, instrumental que con fundamento en los artículos 328, 404 y 405 y del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le concede valor y eficacia probatoria plena, por lo tanto, del análisis y administración de dichos medios de convicción **se concluye que se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir**, esto es, que la fracción de terreno con superficie de 220.00 metros cuadrados que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre del codemandado [REDACTED], en la Oficina Registradora Local, fracción que cuenta con la superficie,

medidas y colindancias a que se hace referencia en el levantamiento topográfico 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 aplicable 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: [REDACTED] 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

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

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

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

Enrique Antonio Pedraza Mayoral.

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

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

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

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

Respecto al elemento consistente en que la parte actora acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la fundan, tenemos que la C. [REDACTED], quien cedió sus derechos litigiosos del presente juicio mediante un contrato de compraventa a favor de la C. [REDACTED] (hoy actora); en el hecho "I" narró lo siguiente:

"Manifiesto a usted C. Juez que con fecha **uno de junio del año mil novecientos noventa y cinco** la suscrita [REDACTED] en mi carácter de compradora célebre contrato privado de compraventa por escrito, con la señora [REDACTED], esta última como parte vendedora, respecto de lote de terreno número 01 (uno) de la manzana 24 (veinticuatro) con una superficie de 220.00 metros cuadrados de la colonia Lomas conjunto Residencial, La mesa de esta ciudad de Tijuana, Baja California y con clave catastral HT-106-001 y sus construcciones existentes, pactándose un precio de \$65,000.00 dólares (SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES 00/100

MONEDA AMERICANA), misma cantidad que fue liquidada en una sola exhibición a la firma de dicho contrato. Sirviendo como recibo más eficaz el mismo, manifestando a usted C. Juez que el día que se celebró el contrato de compraventa se me hizo entrega de la posesión material y jurídica del inmueble materia de esta prescripción, anexando desde este momento dicho contrato de compraventa por escrito como anexo número dos...”.

Por lo que, a fin de acreditar lo anterior exhibió como anexo al escrito de demanda, copia fotostática del CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado en fecha 01 de JUNIO de 1995, por una parte la C. [REDACTED], como el "vendedor", y por otra parte la C. [REDACTED], como el "comprador", respecto al inmueble que nos ocupa; y con dicha documental tenemos que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, que en lo que interesa expresa lo siguiente:

“Artículo 414.- Las fotografías, **copias fotostáticas** y demás pruebas científicas **quedan a la prudente calificación del Juez. Las copias fotostáticas sólo harán fe cuando estén certificadas...**”.

La justicia federal interpretó el artículo transcrito respecto del valor probatorio que corresponde **a las copias fotostáticas simples, esto es, sin la certificación** a que el propio precepto alude, en el sentido que se advierte en los criterios jurisprudenciales cuyos datos de identificación, rubros, textos y precedentes dicen:

Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: III, Primera Parte, enero a junio de 1989

Tesis: 3a./J. 1/89

Página: 379

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el

valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por lo tanto, en ejercicio de dicho arbitrio cabe considerar que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculados con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho que se pretende demostrar. La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1955/88. Comercialización Integral de Manufacturas, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: [REDACTED] Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2162/88. Sapasa, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: [REDACTED] Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2105/88. Daytona Motos, S.A. de C.V. 4 de enero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: [REDACTED] Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2262/88. Aero Despachos Iturbide, S.A. 1o. de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Filiberto Méndez Gutiérrez.

Amparo en revisión 1541/88. Celso Pérez Sandi Pintado. 10 de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta."

Octava Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I, Primera Parte-1, enero a junio de 1988

Página: 183

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, esta Sala en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, **pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 3479/84. Pinturas Pittsburg de México, S.A. 11 de mayo de 1988. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green. Secretario: Raúl Melgoza

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volúmenes: 217-228, Cuarta Parte

Página: 80

COPIAS FOTOSTÁTICAS. SU VALOR PROBATORIO.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, el valor probatorio de las fotografías de documentos o de cualesquiera otras aportadas por los descubrimientos de la ciencia, cuando carecen de certificación, queda al prudente arbitrio judicial como indicios, **y debe estimarse acertado el criterio del juzgador si considera insuficientes las copias fotostáticas para demostrar el interés jurídico de la quejosa.**

Amparo en revisión 9095/83. Alimentos de Baja California, S.A. 19 de octubre de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Hilda Cecilia Martínez González."

Séptima Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volúmenes: 193-198, Primera Parte

Página: 66

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, este Tribunal en Pleno, en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, **carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1246/84. Concepción Mira de González y otros. 19 de marzo de 1985. Mayoría de catorce votos de los Ministros: López Aparicio, Cuevas Mantecón, Castellanos Tena, Díaz Infante, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, de Silva Nava, Rodríguez Roldán, Gutiérrez de Velasco, Salmorán de Tamayo, Moreno Flores, del Río Rodríguez, Olivera Toro y presidente Iñárritu. Disidentes: Mariano Azuela Güitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio.

Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5915/83. Burguer Boy, S.A. de C.V. 6 de noviembre de 1984. Mayoría de dieciséis votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Luis Fernández Doblado.

Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5245/83. Cafés de

Veracruz, S.A. de C.V. 3 de julio de 1984. Mayoría de quince votos. Disidentes: Mariano Azuela Guitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio.

Volúmenes 163-168, página 49. Amparo en revisión 3014/79. Industrias Químicas de México, S.A. 28 de septiembre de 1982. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Raúl Cuevas Mantecón.

Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2167/81. Alicia Dehud de Iñigo. 23 de marzo de 1982. Mayoría de doce votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Jorge Olivera Toro.

Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2933/79. ■■■■■ Luisa Vidales de Guilbot y otros. 20 de octubre de 1981. Mayoría de dieciocho votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Juan Moisés Calleja García."

Como se advierte de los criterios jurisprudenciales anteriores, la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Esto es, **las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio jurisdiccional, carecen, por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen,** pero sin que sea bastante, cuando no se encuentran administradas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.

Lo anterior, tomando en cuenta que las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existiendo la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la tecnología, que no correspondan a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

VII.- Sentado lo anterior, y retomando la idea central, al no constar en original el contrato base de su acción, es decir, el acto generador de su posesión, por ende la prueba IDONEA para acreditar el hecho o la calidad de la posesión de la actora

en concepto de dueña -pues en los términos que expone la actora- resulta ser la prueba **TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en los siguientes precedentes judiciales que a la letra rezan respectivamente:

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION.

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO 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. [REDACTED] 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 Época. Tomo V, Enero de 1997. Pág. 333. **Tesis de Jurisprudencia.**

POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA.

La testimonial administrada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.6o.C. J/18

Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario:

Víctor Hugo Guel de la Cruz.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 83, Noviembre de 1994. Pág. 43. **Tesis de Jurisprudencia.**

Y para justificar ello, la accionante ofreció la prueba testimonial a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, la cual también 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, debido a que los mismas fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que en el elemento en estudio, la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DE NOMBRE [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE HACE CUANTO TIEMPO. Calificada de legal, contestó: SI LA CONOZCO, DESDE HACE TREINTA Y CINCO AÑOS ES MI AMIGA TENIAMOS A NUESTROS HIJOS EN LA MISMA ESCUELA. A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DE NOMBRE [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE HACE CUANTO TIEMPO. Calificada de legal, contestó: SI LA CONOZCO, ES HERMANA DE [REDACTED] Y ES MI AMIGA TAMBIEN. A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN O QUE ES NACIONAL DE INVERSIONES S. A. DE C.V. Calificada de legal, contestó: ES LA INMOBILIARIA QUE VENDIÓ EN LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL EN ESTA CIUDAD. A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI LA DE NOMBRE [REDACTED] Y LA DE NOMBRE [REDACTED] CELEBRARON ALGÚN TIPO DE CONTRATO. Calificada de legal, contestó: SI, CELEBRARON UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA RESPECTO EL LOTE UNO MANZANA 24 DE LA COLONIA CONJUNTO LOMAS RESIDENCIAL EN ESTA CIUDAD. A LA QUINTA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SOBRE QUE FUE DICHO CONTRATO QUE CELEBRARON. Calificada de legal, contestó: SI, ES SOBRE EL INMUEBLE QUE ACABO DE DESCRIBIR EN LA PREGUNTA ANTERIOR. A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO FUE LA FECHA EN QUE SE CELEBRO EL CONTRATO DESCRITO EN LAS PREGUNTAS ANTERIORES ENTRE LAS SEÑORAS [REDACTED] Y LA DE NOMBRE [REDACTED]. Calificada de legal, contestó: SI, FUE EL 01 DE JUNIO DE 1995 YO ESTUVE PRESENTE CUANDO CELEBRARON DICHO CONTRATO PUES TENIAMOS ADEMAS UN FESTEJO DE MIS HIJAS ESE

DIA. A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL PRECIO DE LA OPERACIÓN DE LA COMPRA VENTA. Calificada de legal, contestó: SI, LA CANTIDAD DE \$65,000.00 DOLARES MONEDA AMERICANA. A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] LE PAGO EN SU TOTALIDAD A LA SEÑORA [REDACTED] EL PRECIO FIJADO POR LA VENTA DEL INMUEBLE. Calificada de legal, contestó: SI, LE PAGÓ LA TOTALIDAD Y EN ESE MOMENTO HICIERON INTERCAMBIO DE DINERO POR LAS LLAVES DEL INMUEBLE. A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO FUE LA FECHA EN QUE ENTRÓ A POSEER LA SEÑORA [REDACTED], EL LOTE NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS) DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Calificada de legal, contestó: SI, FUE EL UNO DE JUNIO DE 1995. A LA DÉCIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 1995, QUE SE CELEBRO LA COMPRAVENTA ENTRE LA SEÑORA [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED] LA SEÑORA [REDACTED] HA ESTADO EN POSESION DEL LOTE DE TERRENO NUMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Calificada de legal, contestó: SI, DESDE QUE LO ADQUIRIÓ HASTA EL DIA DE HOY ELLA HABITA ESE INMUEBLE. A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE FORMA PACIFICA. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE NO UTILIZÓ LA VIOLENCIA PARA POSEERLO. A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE FORMA CONTINUA. Calificada de legal, contestó: SI, AHÍ VIVE DESDE QUE LO COMPRÓ HASTA EL DIA DE HOY. A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE BUENA FE. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE LO ADQUIRIÓ MEDIANTE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA. A LA DÉCIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA EN FORMA PUBLICA. Calificada de legal,

contestó: SI, PORQUE TODOS QUIENES LA CONOCEMOS Y VECINOS DEL LUGAR LA IDENTIFICAMOS COMO PROPIETARIA DEL INMUEBLE. **A LA DÉCIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA EN CARÁCTER DE PROPIETARIO. Calificada de legal, contestó:** SI, PUES ES ELLA QUIEN SE ENCARGA HACER EL PAGO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS, ADEMAS DEL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL DEL PREDIO. **A LA DÉCIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO.** PORQUE LA CONOZCO DESDE HACE TREINTA Y CINCO AÑOS, SOMOS VECINAS DURANTE TODO ESTE TIEMPO, ADEMAS HE VISITADO EL INMUEBLE EN MULTIPLES OCASIONES POR REUNIONES SOCIALES."

Y por cuanto hace a la segunda testigo de nombre [REDACTED], contestó lo siguiente:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DE NOMBRE [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE HACE CUANTO TIEMPO. Calificada de legal, contestó: SI LA CONOZCO, DESDE HACE CINCUENTA AÑOS. **A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DE NOMBRE [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE HACE CUANTO TIEMPO. Calificada de legal, contestó:** SI LA CONOZCO. **A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN O QUE ES NACIONAL DE INVERSIONES S. A. DE C.V. Calificada de legal, contestó:** ES LA INMOBILIARIA QUE VENDIÓ LOS TERRENOS EN LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL EN ESTA CIUDAD. **A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI LA DE NOMBRE [REDACTED] Y LA DE NOMBRE [REDACTED] CELEBRARON ALGÚN TIPO DE CONTRATO. Calificada de legal, contestó:** SI, CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA POR ESCRITO. **A LA QUINTA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SOBRE QUE FUE DICHO CONTRATO QUE CELEBRARON. Calificada de legal, contestó:** SI, RESPECTO A LA COMPRAVENTA DE LA CASA CONSTRUIDA EN EL LOTE UNO MANZANA 24 DE LA COLONIA CONJUNTO LOMAS RESIDENCIAL EN ESTA CIUDAD. **A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO FUE LA FECHA EN QUE SE CELEBRO EL CONTRATO DESCRITO EN LAS PREGUNTAS ANTERIORES ENTRE LAS SEÑORAS [REDACTED] Y LA DE NOMBRE [REDACTED]. Calificada de legal, contestó:** SI, FUE EL 01 DE JUNIO DE 1995. **A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL PRECIO DE LA OPERACIÓN DE LA COMPRA VENTA. Calificada de legal, contestó:** SI, LA CANTIDAD DE \$65,000.00 DOLARES MONEDA AMERICANA. **A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] LE PAGO EN SU TOTALIDAD A LA SEÑORA [REDACTED] EL PRECIO FIJADO POR LA VENTA DEL INMUEBLE. Calificada de**

legal, contestó: SI, LE PAGÓ LA TOTALIDAD DE LA CANTIDAD PACTADA. A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO FUE LA FECHA EN QUE ENTRO A POSEER LA SEÑORA [REDACTED] [REDACTED], EL LOTE NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS) DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Calificada de legal, contestó: SI, FUE EL UNO DE JUNIO DE 1995 CLAUDIA LE DIÓ LAS LLAVES A [REDACTED], A LA DÉCIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 1995, QUE SE CELEBRO LA COMPRAVENTA ENTRE LA SEÑORA [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED] LA SEÑORA [REDACTED] HA ESTADO EN POSESION DEL LOTE DE TERRENO NUMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Calificada de legal, contestó: SI, DESDE QUE LO ADQUIRIÓ HASTA EL DIA DE HOY ELLA HABITA ESE INMUEBLE. A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE FORMA PACIFICA. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE NO HA TENIDO PROBLEMAS CON NADIE NI UTILIZÓ LA VIOLENCIA PARA POSEERLO. A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE FORMA CONTINUA. Calificada de legal, contestó: SI, AHÍ VIVE DESDE QUE LO COMPRÓ HASTA EL DIA DE HOY. A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE BUENA FE. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE LO ADQUIRIÓ MEDIANTE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA. A LA DÉCIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA EN FORMA PUBLICA. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE TODOS QUIENES LA CONOCEMOS Y VECINOS DEL LUGAR LA IDENTIFICAMOS COMO PROPIETARIA DEL INMUEBLE. A LA DÉCIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS

CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA EN CARÁCTER DE PROPIETARIO. Calificada de legal, contestó: SI, PUES ES ELLA QUIEN SE ENCARGA HACER EL PAGODEL IMPUESTO PREDIAL Y SERVICIOS PUBLICOS, ADEMAS DEL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL DEL PREDIO. A LA DÉCIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO. PORQUE LA CONOZCO DESDE CINCUENTA AÑOS, FUIMOS VECINAS DURANTE UN TIEMPO, ADEMAS HE VISITADO EL INMUEBLE EN MULTIPLES OCASIONES.-"

Máxime que en autos se advierte que la parte codemandada [REDACTED], compareció ante éste Juzgado a allanarse a la presente demanda confesando todas y cada una de las prestaciones entabladas en juicio, mismo escrito que se ratificó ante presencia judicial el día tres de octubre de dos mil veintitrés, en la forma y términos que han quedado apuntados, mismo que tiene valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por lo que **se tiene por acreditado el primer elemento de su acción**. Al efecto es aplicable el siguiente Precedente Judicial:

PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.

Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín.

Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto.

Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres.

Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza.

Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VII, Abril de 1998. Pág. 669. **Tesis de Jurisprudencia.**

Además, la causa generadora de la posesión se robustece con la confesión ficta producida en autos por el codemandado [REDACTED] por no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, pues al no hacerlo, no se pronunció respecto al hecho litigioso, **por ende 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.”

Dado que, dicho silencio de la codemandada [REDACTED] [REDACTED] al no haber contestado los hechos del escrito de demanda ya transcritos, 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 del interesado, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna.- Resultan aplicables las siguientes ejecutorias que a la letra dicen respectivamente.

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción *juris tantum*.

1a./J. 93/2006

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente:

Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. **Tesis de Jurisprudencia.**

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 el promovente del presente juicio haya disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**, en ese sentido, la C. [REDACTED] (hoy actora) [REDACTED] (anterior parte actora) en el hecho "VII" manifiesto lo siguiente:

“Asimismo cabe manifestar a usted C. Juez que la suscrita [REDACTED] [REDACTED], como ya lo mencione anteriormente me encuentro poseyendo el lote de terreno numero 01 (uno) de la manzana 24 (veinticuatro) con una superficie de 220 metros cuadrados de la colonia Lomas Conjunto Residencial, La Mesa de esta ciudad de Tijuana, Baja California y con clave catastral HT-106-001 y sus construcciones existentes en el mismo de forma pacífica, continua, pública y de buena fe y en carácter de propietaria, desde la fecha antes mencionada, es decir desde la fecha 1 de junio de 1995. Asimismo, y bajo propuesta de decir verdad quiero manifestar que desconozco si existe otra persona con igual o mejor derecho, sobre la propiedad que se pretende prescribir; Que de la perdon que aparece inscrita ante Registro público de la propiedad y del comercio de esta ciudad de Tijuana, Baja California, como propietaria y que es a la persona que se está demandando. En mérito de todo lo manifestado en los hechos que anteceden, y toda vez que he poseído el inmueble que se pretende prescribir por el termino de cinco años que exige la fracción I del artículo 1139 del Código Civil del Estado, es decir de buena fe, pacífica, continua y pública además de haber poseído con las condiciones para prescribir que señala el Artículo 1138 del mismo Código, o sea en

concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública y además de que la propiedad de dicho inmueble si aparece inscrita a nombre de persona alguna, es decir del ahora demandado, motivo por el cual es procedente ejercitar la acción AD USUCAPIONED que se encuentra regulada en los términos del artículo 1143 del Código Civil del Estado ...”.

Por lo tanto, a fin de acreditar los elementos de su acción y hechos en que se funda, la hoy actora exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICAS, PRIVADAS, y COPIA FOTOSTÁTICA** que han quedado detalladas en los Considerando IV y VI del presente fallo; asimismo, dentro del periodo probatorio los accionantes ofrecieron los siguientes medios de convicción: **LA CONFESIONAL** a cargo de la codemandada [REDACTED] [REDACTED] cual se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha cuatro de enero de dos mil veinticuatro, en la que se les declaró confesa a los pasivos procesales de las posiciones que fueron 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 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confeso al codemandado [REDACTED] [REDACTED] al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; **LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los Considerando IV, VI, se reitera que al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por los demandados, 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 tanto, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad; y a la copia fotostática se le concede valor probatorio, de acuerdo a los razonamientos expuestos en el Considerando VI de la presente resolución.

Ahora bien, tenemos que es de explorado derecho, que para demostrar una situación de hecho permanente, como lo es, la posesión de un inmueble, por más de cinco años, **en calidad de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe**, lo es la prueba **TESTIMONIAL**, tal y como la justicia federal lo ha determinado en la siguiente ejecutoria 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. [REDACTED] 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 los actores ofertaron la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro,

también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que, en estudio la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DE NOMBRE [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE HACE CUANTO TIEMPO. Calificada de legal, contestó: SI LA CONOZCO, DESDE HACE TREINTA Y CINCO AÑOS ES MI AMIGA TENIAMOS A NUESTROS HIJOS EN LA MISMA ESCUELA. A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DE NOMBRE [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE HACE CUANTO TIEMPO. Calificada de legal, contestó: SI LA CONOZCO, ES HERMANA DE [REDACTED] Y ES MI AMIGA TAMBIEN. A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN O QUE ES NACIONAL DE INVERSIONES S. A. DE C.V. Calificada de legal, contestó: ES LA INMOBILIARIA QUE VENDIÓ EN LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL EN ESTA CIUDAD. A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI LA DE NOMBRE [REDACTED] Y LA DE NOMBRE [REDACTED] CELEBRARON ALGÚN TIPO DE CONTRATO. Calificada de legal, contestó: SI, CELEBRARON UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA RESPECTO EL LOTE UNO MANZANA 24 DE LA COLONIA CONJUNTO LOMAS RESIDENCIAL EN ESTA CIUDAD. A LA QUINTA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SOBRE QUE FUE DICHO CONTRATO QUE CELEBRARON. Calificada de legal, contestó: SI, ES SOBRE EL INMUEBLE QUE ACABO DE DESCRIBIR EN LA PREGUNTA ANTERIOR. A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO FUE LA FECHA EN QUE SE CELEBRO EL CONTRATO DESCRITO EN LAS PREGUNTAS ANTERIORES ENTRE LAS SEÑORAS [REDACTED] Y LA DE NOMBRE [REDACTED]. Calificada de legal, contestó: SI, FUE EL 01 DE JUNIO DE 1995 YO ESTUVE PRESENTE CUANDO CELEBRARON DICHO CONTRATO PUES TENIAMOS ADEMAS UN FESTEJO DE MIS HIJAS ESE DIA. A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL PRECIO DE LA OPERACIÓN DE LA COMPRA VENTA. Calificada de legal, contestó: SI, LA CANTIDAD DE \$65,000.00 DOLARES MONEDA AMERICANA. A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] LE PAGO EN SU TOTALIDAD A LA SEÑORA [REDACTED] EL PRECIO FIJADO POR LA VENTA DEL INMUEBLE. Calificada de legal, contestó: SI, LE PAGÓ LA TOTALIDAD Y EN ESE MOMENTO HICIERON INTERCAMBIO DE DINERO POR LAS LLAVES DEL INMUEBLE. A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO FUE LA FECHA EN QUE ENTRO A POSEER LA SEÑORA [REDACTED], EL LOTE NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS) DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Calificada de legal, contestó: SI, FUE EL UNO DE JUNIO DE 1995. A LA DÉCIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA

QUE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 1995, QUE SE CELEBRO LA COMPRAVENTA ENTRE LA SEÑORA [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED] LA SEÑORA [REDACTED] HA ESTADO EN POSESION DEL LOTE DE TERRENO NUMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Calificada de legal, contestó: SI, DESDE QUE LO ADQUIRIÓ HASTA EL DIA DE HOY ELLA HABITA ESE INMUEBLE. A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE FORMA PACIFICA. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE NO UTILIZÓ LA VIOLENCIA PARA POSEERLO. A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE FORMA CONTINUA. Calificada de legal, contestó: SI, AHÍ VIVE DESDE QUE LO COMPRÓ HASTA EL DIA DE HOY. A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE BUENA FE. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE LO ADQUIRIÓ MEDIANTE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA. A LA DÉCIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA EN FORMA PUBLICA. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE TODOS QUIENES LA CONOCEMOS Y VECINOS DEL LUGAR LA IDENTIFICAMOS COMO PROPIETARIA DEL INMUEBLE. A LA DÉCIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA EN CARÁCTER DE PROPIETARIO. Calificada de legal, contestó: SI, PUES ES ELLA QUIEN SE ENCARGA HACER EL PAGO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS, ADEMAS DEL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL DEL PREDIO. A LA DÉCIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO. PORQUE LA CONOZCO DESDE HACE TREINTA Y CINCO AÑOS, SOMOS VECINAS DURANTE TODO ESTE TIEMPO, ADEMAS HE VISITADO EL INMUEBLE EN MULTIPLES OCASIONES POR REUNIONES SOCIALES."

Y por cuanto hace a la segunda testigo de nombre [REDACTED]

[REDACTED], contestó lo siguiente:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DE NOMBRE [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE HACE CUANTO TIEMPO. Calificada de legal, contestó: SI LA CONOZCO, DESDE HACE CINCUENTA AÑOS. A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA DE NOMBRE [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE HACE CUANTO TIEMPO. Calificada de legal, contestó: SI LA CONOZCO. A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN O QUE ES NACIONAL DE INVERSIONES S. A. DE C.V. Calificada de legal, contestó: ES LA INMOBILIARIA QUE VENDIÓ LOS TERRENOS EN LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL EN ESTA CIUDAD. A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI LA DE NOMBRE [REDACTED] Y LA DE NOMBRE [REDACTED] CELEBRARON ALGÚN TIPO DE CONTRATO. Calificada de legal, contestó: SI, CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRAVENTA POR ESCRITO. A LA QUINTA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SOBRE QUE FUE DICHO CONTRATO QUE CELEBRARON. Calificada de legal, contestó: SI, RESPECTO A LA COMPRAVENTA DE LA CASA CONSTRUIDA EN EL LOTE UNO MANZANA 24 DE LA COLONIA CONJUNTO LOMAS RESIDENCIAL EN ESTA CIUDAD. A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO FUE LA FECHA EN QUE SE CELEBRO EL CONTRATO DESCRITO EN LAS PREGUNTAS ANTERIORES ENTRE LAS SEÑORAS [REDACTED] Y LA DE NOMBRE [REDACTED]. Calificada de legal, contestó: SI, FUE EL 01 DE JUNIO DE 1995. A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL FUE EL PRECIO DE LA OPERACIÓN DE LA COMPRAVENTA. Calificada de legal, contestó: SI, LA CANTIDAD DE \$65,000.00 DOLARES MONEDA AMERICANA. A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] LE PAGO EN SU TOTALIDAD A LA SEÑORA [REDACTED] EL PRECIO FIJADO POR LA VENTA DEL INMUEBLE. Calificada de legal, contestó: SI, LE PAGÓ LA TOTALIDAD DE LA CANTIDAD PACTADA. A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO FUE LA FECHA EN QUE ENTRO A POSEER LA SEÑORA [REDACTED] EL LOTE NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS) DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Calificada de legal, contestó: SI, FUE EL UNO DE JUNIO DE 1995 CLAUDIA LE DIÓ LAS LLAVES A [REDACTED]. A LA DÉCIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE DESDE EL 01 DE JUNIO DE 1995, QUE SE CELEBRO LA COMPRAVENTA ENTRE LA SEÑORA [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED] LA SEÑORA [REDACTED] HA ESTADO EN POSESION DEL LOTE DE TERRENO NUMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. Calificada de legal, contestó: SI, DESDE QUE LO ADQUIRIÓ HASTA EL DIA DE HOY ELLA HABITA ESE INMUEBLE. A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE FORMA PACIFICA. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE NO HA TENIDO PROBLEMAS CON NADIE NI UTILIZÓ LA VIOLENCIA PARA POSEERLO. A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE FORMA CONTINUA. Calificada de legal, contestó: SI, AHÍ VIVE DESDE QUE LO COMPRÓ HASTA EL DIA DE HOY. A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA DE BUENA FE. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE LO ADQUIRIÓ MEDIANTE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA. A LA DÉCIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA EN FORMA PUBLICA. Calificada de legal, contestó: SI, PORQUE TODOS QUIENES LA CONOCEMOS Y VECINOS DEL LUGAR LA IDENTIFICAMOS COMO PROPIETARIA DEL INMUEBLE. A LA DÉCIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA SEÑORA [REDACTED] SE ENCUENTRA POSEYENDO EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 01 (UNO) DE LA MANZANA 24 (VEINTICUATRO) CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 (DOSCIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS DE LA COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA EN CARÁCTER DE PROPIETARIO. Calificada de legal, contestó: SI, PUES ES ELLA QUIEN SE ENCARGA HACER EL PAGODEL IMPUESTO PREDIAL Y SERVICIOS PUBLICOS, ADEMAS DEL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL DEL PREDIO. A LA DÉCIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO. PORQUE LA CONOZCO DESDE CINCUENTA AÑOS, FUIMOS VECINAS DURANTE UN TIEMPO, ADEMAS HE VISITADO EL INMUEBLE EN MULTIPLES OCASIONES.-"

En ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata, de tal modo que los mismos

declararon por separado conocer a la actora [REDACTED]; que el terreno materia de la litis lo adquirió por medio de un contrato de compraventa celebrado con [REDACTED], en fecha 1 de junio de 1995; y que la C. [REDACTED] lo ha poseído con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario, dando ambos testigos razón fundada de su dicho; en virtud de ello es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que el promovente del presente juicio, se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietarios**. 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: Reynold 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,

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: [REDACTED] Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2202/81. Ramón Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: [REDACTED] 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: [REDACTED] 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: [REDACTED] 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: [REDACTED] del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Amparo directo 5/2004. [REDACTED] de [REDACTED] 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 la fracción de terreno materia de este proceso se encuentra inmersa dentro de un predio mayor que aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, a nombre del codemandado [REDACTED]; **que la accionante se encuentran en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietarios, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe -en atención a la cesión de derechos litigiosos celebrada en autos-;** por lo tanto, es de resolverse que la hoy actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] se han convertido en propietarios de la fracción de terreno materia de la litis y, que se encuentra dentro un predio mayor que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

IX.- 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...”.

Por lo tanto, 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 la C. [REDACTED], adquirieron la propiedad respecto de la fracción de terreno materia del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita.

X.- Por otro lado, no pasa por desapercibido para quien esto resuelve, que el inmueble materia del presente juicio, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, cuenta con el siguiente gravamen:

“...CONSTITUCION DE HIPOTECA PARTIDA 5707610 DE SECCION CIVIL DE FECHA 18 DE MARZO DEL 2010, Y CON HORA 08:58 ESCRITURA PUBLICA PRIMERO TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA

NUMERO 18266 DEL VOLUMEN NUMERO 733 DE FECHA 03 DE MARZO DEL 2010, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 12 DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. "

"CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO PARTIDA 5707611 DE SECCION CIVIL DE FECHA 18 DE MARZO DEL 2010 CON HORA 8:58 ESCRITURA PUBLICA PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 18267 DEL VOLUMEN 733 DE FECHA 03 DE MARZO DEL 2010 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 12 DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA."

En mérito de lo anterior, dentro del juicio que nos ocupa, se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia de que los gravámenes a que se encuentran afectados el inmueble materia de la litis, quedarán sujetos a todo el terreno. Sirve de sustento por analogía, equiparación e identidad jurídica la siguiente tesis:

PRESCRIPCION POSITIVA DE INMUEBLES HIPOTECADOS.

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

3a.

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

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

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y se dé cumplimiento a lo anterior, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a la actora; decretándose la **CANCELACIÓN TOTAL** de la partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo; asimismo deberá **cumplirse con la legislación de**

desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, esto es cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, si se requiere, ello además previo el cumplimiento de los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía ORDINARIA CIVIL seguida en este juicio, los accionante [REDACTED], probo los hechos constitutivos de su acción y, el codemandado [REDACTED], se allanó a la demanda y señaló domicilio procesal de su parte; en rebeldía del codemandado [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que la actora C. [REDACTED], se convirtieron en propietarios -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto **LOTE 1 DE LA MANZANA 24, COLONIA LOMAS CONJUNTO RESIDENCIAL LA MESA DEL MUNICIPIO DE TIJUANA CON UNA SUPERFICIE DE 220.00 M2 - mismo que afirma- SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD, BAJO CONTRATO DE COMPRAVENTA INSCRIPCIÓN 68696 DEL TOMO 428 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 01 DE JULIO DEL 1988, a nombre de [REDACTED].;** del Fracción de terreno que cuenta con el siguiente cuadro de construcción polígono físico:

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

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, en su oportunidad **gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio** a efecto de hacer de su conocimiento que la C. [REDACTED], adquirieron la propiedad de la fracción de terreno identificada en el resolutivo segundo del presente fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA ÁVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX ,

4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

LINDA

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 420/2023, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO POR [REDACTED] [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED]. Y [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_____.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS