

**JUZGADO CIVIL SEGUNDO CIVIL  
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

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

**V I S T O S**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **0733/2022**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL-PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED] y;

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

**1.-** Que por escrito presentado el día veintisiete de mayo de dos mil veintidós, y con el diverso de fecha veintiocho de junio de dos mil veintidós, mediante el cual se subsana la prevención, compareció ante éste Juzgado la C. [REDACTED], a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del juicio-demandando en la vía Ordinaria Civil acción de Prescripción Positiva a [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED], a fin de que por resolución judicial se le declare que ha operado a su favor la prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como: **LOTE 52 DE LA MANZANA 23 DE LA COLONIA DEL RÍO DE ÉSTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 200.00 METROS CUADRADOS, CON CLAVE CATASTRAL RI-023-052**, que cuenta con las medidas y colindancias que precisa; -mismo que afirma- se encuentra inmerso dentro de un predio mayor inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Contrato de donación inscripción 9970 del Tomo 48 de Sección Traslación**

**de fecha 18 de abril de 1959, Folio Real: 1016255, a nombre de** [REDACTED]; manifestó como hechos los contenidos en el mismo que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

**2.-** Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas mediante auto de fecha seis de julio de dos mil veintidós, en virtud de que la accionante señaló un domicilio fuera de ésta jurisdicción a fin de emplazar al codemandado [REDACTED], en consecuencia, se ordenó girar el exhorto correspondiente en términos de Ley, mismo que fue girado mediante oficio 5081/2022 con relación al exhorto local número 165/2022. Enseguida, mediante escrito número 20,541, de fecha trece de octubre de dos mil veintidós, presentado por [REDACTED], al cual le recayó el auto de fecha dos de noviembre de dos mil veintidós, en el cual se le dijo a [REDACTED], que en ese momento no era posible acordar su escrito de contestación de demanda, hasta en tanto obrara en autos el resultado del exhorto local 165/2022; por lo que, mediante oficio 6155/2022 bajo registro número 23,172, recibido en fecha quince de noviembre de dos mil veintidós, al cual le recayó el acuerdo que data del veintidós de noviembre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por recibido dicho oficio remitido por el C. Juez Tercero de lo Civil de Mexicali, Baja California, y devolviendo el exhorto local 165/2022 debidamente diligenciado. Por consiguiente, en auto de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, se tuvo al C. [REDACTED], apersonándose al presente juicio en su carácter de Subsecretario Jurídico, representante legal del codemandado [REDACTED], y con fundamento en los artículos 112, 257, 266, 273, 286 y relativos del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tuvo en tiempo y forma **produciendo contestación a la demanda interpuesta en contra**

**de su representado** y por opuestas las excepciones y defensas que hizo valer; asimismo, con apoyo en lo dispuesto por los artículos 96, 97 y 98 del Código en mención, a petición de dicho codemandado, se tuvo por precluido el derecho de la parte actora para exhibir más documentos en que fundara su acción, con excepción de las expresamente permitidas por la ley.

Así también, en el auto admisorio de fecha seis de julio de dos mil veintidós, se ordenó emplazar a los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestaran la demanda instaurada en su contra, cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del razonamiento actuarial de fecha cinco de octubre de dos mil veintidós, en donde tuvo lugar el emplazamiento de ley con la codemandada [REDACTED]; asimismo, tal como consta de la diligencia actuarial de fecha trece de diciembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo el emplazamiento de ley con el codemandado [REDACTED] y; toda vez que los codemandados [REDACTED] y [REDACTED] no produjeron contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, se les decretó la correspondiente rebeldía en que incurrieron con sus consecuencias legales, y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora ofreció las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día uno de noviembre de dos mil veintitrés, desahogándose las probanzas ofertadas por la accionante, y en la que se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora lo que a su 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, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el Tomo: XI, Marzo del 2000, 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 absoluta, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

**Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso:** en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedo 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 quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, los emplazamientos, la contestación efectuada por parte del codemandado [REDACTED]; la rebeldía decretada a los codemandados [REDACTED] y [REDACTED] y; que la vía procesal seleccionada por la actora 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, y en caso afirmativo, emprender entonces el correspondiente estudio de las excepciones opuestas por el codemandado [REDACTED], esto debido a que dichas excepciones, no tienen otro objeto que el de destruir o entorpecer la acción, lo cual es únicamente factible, cuando ésta se hubiere acreditado; no obstante en rebeldía de los codemandados [REDACTED] y [REDACTED]. Resulta aplicable la

ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, Tesis: VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

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

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

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

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

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

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

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

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

**IV.-** 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; una acta de levantamiento expedida por el Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro de ésta ciudad; así como una constancia descriptiva de bien inmueble, expedida por la C. Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario de Catastro Municipal del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California;

mismas que 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 de Procedimientos Civiles en el Estado.

Advirtiéndose de las constancias de autos, que la parte actora demanda la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como: **LOTE 52 DE LA MANZANA 23 DE LA COLONIA DEL RÍO DE ÉSTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 200.00 METROS CUADRADOS, CON CLAVE CATASTRAL RI-023-052**, que cuenta con las medidas y colindancias que precisa; -mismo que afirma-se encuentra inmerso dentro de un predio mayor identificado como **LOTE: UNA FRACCIÓN DE TERRENO DEL PREDIO DENOMINADO CAÑÓN DE LAS CRUCES, COLONIA MESA ALTA HOY COL. LIBERTAD DE ÉSTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 41-11-25 HAS**, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo **Contrato de donación inscripción 9970 del Tomo 48 de Sección Traslación de fecha 18 de abril de 1959, Folio Real: 1016255**, 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: UNA FRACCIÓN DE TERRENO DEL PREDIO DENOMINADO CAÑÓN DE LAS CRUCES, COLONIA MESA ALTA HOY COL. LIBERTAD DE ÉSTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 41-11-25 HAS**, inscrito bajo **Contrato de donación inscripción 9970 del Tomo 48 de Sección Traslación de fecha 18 de abril de 1959, Folio Real: 1016255**; de donde se deduce que no hay identidad; sin embargo, obra en autos una constancia descriptiva de bien inmueble, expedida por la C. Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario de Catastro Municipal del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, en el cual se hace constar lo siguiente: "Que después de realizar una búsqueda en los archivo que integran esta Dirección, **que la fracción de terreno que muestra el acta de levantamiento NO**

**OFICIAL,** con superficie de 200.00 m<sup>2</sup>, elaborado bajo la responsabilidad del perito **ING. ARISTEO AGUILAR HERRERA** de acuerdo a su ubicación **forma parte de un predio** identificado como lote de terreno 52, de la manzana 23, de la colonia DEL RIO de esta ciudad, se encuentra comprendido dentro de un predio mayor, **según se desprende de certificado de inscripción, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, lote UNA FRACCION DE TERRENO DEL PREDIO DENOMINADO CAÑON DE LAS CRUCES, MANZANA;** inscrito bajo contrato de donación, partida 9970, tomo 48 ,**sección traslación de fecha 18 de abril del 1959...**"; instrumental que se reitera, se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir, esto es, que la superficie de 200.00 metros cuadrados se encuentra inmerso dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre del codemandado [REDACTED], en la Oficina Registradora Local; lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el acta de levantamiento obrante en autos.

En la inteligencia de que en dicho informe catastral expedido por la Jefa del Departamento de Patrimonio Inmobiliario de Catastro Municipal de esta ciudad, no se precisa que la fracción de terreno materia de este juicio es identificada como **LOTE 52 DE LA MANZANA 23 DE LA COLONIA DEL RÍO DE ÉSTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL RI-023-052**, por lo que para tales efectos a dicha instrumental no se le concede eficacia probatoria alguna, sino únicamente para acreditar que la fracción de terreno con superficie de 200.00 metros cuadrados se encuentra inmersa en el predio mayor que ampara el certificado

de inscripción exhibido en autos, ya que incluso el acta de levantamiento **NO OFICIAL** elaborado bajo la responsabilidad del Ingeniero ARISTEO AGUILAR HERRERA hace constar que dicha superficie a usucapir forma parte del predio mayor que ampara el certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.- En razón de ello, únicamente se tiene como materia de la acción que nos ocupa, la **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 200.00 METROS CUADRADOS**, la cual se encuentra inmersa en el multicitado predio mayor.- Lo anterior, en virtud que la accionante omite ofrecer la prueba pericial para acreditar plenamente la identidad del inmueble materia del juicio- Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias y tesis, que a la letra rezan:

**PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES.**

*Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.1o.C. J/13

*Amparo directo 289/89. Salomón Guzmán García. 11 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.*

*Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuítl Rojas.*

*Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuéllar Flores. 27 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.*

*Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.*

*Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo.*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIII, Enero de 2001. Pág. 1606. Tesis de Jurisprudencia.*

**IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDONEA PARA LA.**

La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área.

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

II. 1o. C. T. 204 C

Amparo directo 704/94. Alfredo Pérez Arizmendi. 28 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gloria Burgos Ortega.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XIV, Diciembre de 1994. Pág. 387. Tesis Aislada.

## 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, publica, de buena fe, en concepto de propietaria y por un término mínimo de diez años.** Al respecto se invocan cómo aplicables los siguientes Precedentes Judiciales que a la letra rezan respectivamente:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y**

**POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.**

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

3a./J. 18/94

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

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

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

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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.

Sin que pase desapercibido que, en el caso en estudio se reproduce la regla especial establecida en el artículo 758 del Código Civil del Estado que a la letra dice:

**“Artículo 758.-** Los bienes de dominio del poder público se regirán por las disposiciones de este Código **en cuanto no esté determinado por leyes especiales.**”.

Ahora bien, en el presente asunto es procedente el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, **vigente y aplicable al caso en estudio**, el cual a la letra dice:

**“Artículo 34.-** Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. Tratándose de la prescripción de dichos bienes, **se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil.**”.

Siendo que ese artículo fue reformado **el siete de enero del dos mil once**, para quedar de la siguiente manera:

**“Artículo 34.-** Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables **e imprescriptibles.**” .

Al respecto tenemos que el artículo 1o., transitorio, del Código Civil vigente en Estado, establece: "Artículo T-72-1.- Las disposiciones de éste Código regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia, si con su aplicación no se violan derechos adquiridos."; y el artículo 4o., transitorio, del mismo código, previene: "Artículo T-72-4.- Las disposiciones de este Código se aplicarán a los plazos que estén corriendo para prescribir, hacer declaraciones de ausencia, presunciones de muerte o para cualquier otro acto jurídico, pero el tiempo transcurrido se computará aumentándolo o disminuyéndolo en la misma proporción en que se haya aumentado o disminuido el nuevo término fijado por la presente Ley." Ahora bien, de acuerdo a estos preceptos tenemos que la ley aplicable es al momento en que la parte actora entró a poseer el inmueble a usucapir con el ánimo de dueño, esto es la vigente antes de la reforma al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

Ello es así, pues al momento de que entró a poseer el inmueble la parte actora, siendo el día DIEZ DE MAYO DE DOS MIL NUEVE; **sí podían prescribirse los bienes inmuebles del dominio privado del Estado**, y posteriormente no es posible que prospere la usucapión.

Siendo que se concluye por este juzgador que el inmueble a usucapir es un inmueble del dominio privado del Estado, porque, los artículos 1 y 3 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California disponen expresamente lo siguiente:

**"Artículo 1.-** La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto regular el régimen de dominio de los bienes que integran el patrimonio del Estado de Baja California, el cual se compone:

- I.- De bienes de dominio público del Estado de Baja California, y
- II.- De bienes de dominio privado del Estado de Baja California.”**

**“Artículo 3.-** Son bienes de dominio privado del Estado:

- I.- Los bienes vacantes adjudicados por la autoridad judicial;
- II.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las Entidades Paraestatales que se extingan, disuelvan y liquiden, en la proporción que corresponda al Estado;
- III.- Los bienes inmuebles que el Estado adquiera con fines de regularización de la tenencia de la tierra o en materia de vivienda y desarrollo urbano;
- IV.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Estado.”

**Por ende, para efectos de prescripción se duplicaron en el presente caso, los plazos** a que refiere el artículo 1139 fracción I del Código Civil del Estado.

Siendo que en el caso en estudio tenemos que al tratarse de bienes privados de la administración pública o del Estado el bien inmueble a usucapir, los términos de la prescripción se duplican, esto es, de buena fe **de cinco a DIEZ AÑOS**.

**VI.-** Sentado lo anterior, tenemos que para acreditar el primer elemento de la acción consistente en que la parte actora acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietaria, debiendo revelar el origen de su posesión (**causa generadora**) y demostrar los hechos en que la funda, tenemos que la accionante en los hechos "1 y 5" narra lo siguiente:

**“Desde fecha 10 de mayo de 2009** y hasta la fecha me encuentro en posesión pacífica, pública, de buena fe, en forma continua y en concepto de propietaria del bien inmueble y construcciones edificadas sobre este, caracterizado como Lote 52 de

la Manzana 23 de la Colonia Del Rio de esta Ciudad de Tijuana Baja California con superficie de 200 metros cuadrados, con clave catastral RI-023-052, mismo que se encuentra comprendido dentro del predio mayor caracterizado como UNA FRACCION DE TERRENO DEL PREDIO DENOMINADO CAÑON DE LAS CRUCES DE LA COLONIA MESA ALTA HOY COLONIA LIBERTAD DE ESTA CIUDAD DE TIJUAN inscrito dentro de la Partida 9970 tomo 48 de sección Traslación de fecha 18 de abril de 1959 en el Registro Público de Propiedad y Comercio.

**La posesión que detento sobre el inmueble descrito, la adquirí mediante el contrato de COMPRAVENTA anexo (causa generadora de mi posesión) a través de un contrato de compra venta por escrito mismo que anexo como causa generadora de mi posesión y mediante el que mi causahabiente [REDACTED] me ENAJENÓ POR COMPRAVENTA el bien inmueble materia de este asunto en fecha 10 de mayo de 2009, (fecha que habrá de establecerse como la fecha desde la que debe tomarse en cuenta para computarse el tiempo para prescribir), y en la que fundo mi tenencia sobre el inmueble y por la que soy legitima poseionaria de buena fe, posesión que obtuve en forma pacífica, y que he ejercido en forma pública, continua y a título de propietaria y dado que cubrí el precio total de compra del inmueble a mi causahabiente, detento los derechos reales sobre el mismo, de igual forma el pago lo hice a mi cedente en efectivo y de contado en una sola exhibición al momento de la celebración de la compra venta, en dicho momento me fue entregada la posesión material y jurídica del inmueble, habiendo pagado un precio de \$27,000.00 (veintisiete mil dólares moneda americana).”.**

Acreditando la causa generadora de su posesión, con la documental privada que exhibió como anexo a su escrito inicial de demanda, consistente en el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** de fecha **DIEZ de MAYO de DOS MIL NUEVE**, celebrado por una parte [REDACTED], con el carácter de vendedor, y por otra parte [REDACTED], con el carácter de compradora,

respecto al inmueble materia del presente juicio; misma que no fue objetada por los codemandados [REDACTED] y [REDACTED]; empero, si fue objetada por el codemandado [REDACTED], en su escrito de contestación de demanda, específicamente en el apartado "OBJECCIÓN DE DOCUMENTO" "DOCUMENTAL PRIVADA", por los argumentos siguientes: *"DOCUMENTAL PRIVADA.- consistente en Contrato de Compraventa de fecha 10 de mayo de 2009 celebrado entre la actora y su causante, al no haber sido otorgado ante dos testigos y ser ratificado ante Notario Público, Registro Público de la Propiedad y de Comercio o Catastro Municipal, objetándolo en cuanto al alcance legal y valor probatorio que le pretenda dar la actora";* asimismo, en el apartado "CONTESTACIÓN A LOS HECHOS" "5", expuso lo siguiente: *"5.- El hecho correlativo del escrito de demanda que se contesta, no contiene hechos propios de mi representada, por lo que ni se afirma ni se niega. Precisando que el contrato de compraventa que exhibe la demandante, se encuentra afectado de nulidad, toda vez que el artículo 2190 del Código Civil, dispone: "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble", y de conformidad con lo contemplado en los artículos 2191 y 2194 del Código Civil en vigor para el Estado, que establece que se podrán transmitir bienes inmuebles mediante contrato privado por escrito firmado ante dos testigos, y ser ratificado ante Notario Público, Registro Público de la Propiedad o autoridad competente para tal efecto, o bien en escritura pública, lo cual, en el caso que nos ocupa, esto no aconteció, por lo que no puede tenerse como "fecha cierta" la que señala la actora como fecha en que inició su posesión, y se encuentra afectado de nulidad, además que no puede dicho contrato verbal producir efectos ante terceros, como lo dispone el diverso artículo 2196 del Código Civil vigente en el Estado, pues el espíritu del legislador al imponer a quienes pretendan realizar operaciones traslativas de*

dominio de bienes inmuebles, la obligación de revestir tales formalidades, era para darle certeza jurídica al acto, estableciendo el referido artículo 2196 del Código en mención, que la venta de bienes inmuebles no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos, ello con la finalidad proteger a los legítimos propietarios de bienes inmuebles contra actos ilícitos que pudiesen lesionar su patrimonio...Asimismo, señalo que resulta ser insuficiente el solo dicho de la actora para tener por demostrado que su posesión sea por el tiempo y con las características que señala, ya que carece de documento alguno para demostrar lo que afirma, al ser carga probatoria de la actora demostrar la causa generadora de su posesión, siendo necesario la prueba objetiva para ello, ya que aun cuando la actora manifieste que su posesión sea por el tiempo y con las características que aduce, no significa que esté en aptitud de acreditarlos..."; objeción que se encuentra infundada, toda vez que omite acreditar sus argumentos y razones por las cuales considera que al contrato de compraventa de fecha diez de mayo de dos mil nueve, no se le debe de otorgar valor probatorio, y contrario a ello, del análisis de dicho instrumento se advierte que cumple con los requisitos de existencia y validez del mismo; por ende, al advertirse en dicho contrato el consentimiento de las partes - [REDACTED], como el vendedor y, [REDACTED], como la compradora-, así como el objeto materia del contrato (siendo el inmueble que nos ocupa), y del que se desprende que el codemandado [REDACTED] no fue parte en la celebración de ese acto jurídico; además, el codemandado no acreditó con los medios de prueba fehacientes su objeción hacia el contrato de referencia, conforme lo establece el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, esto es, pues con la simple manifestación del codemandado sin exhibir y/o ofrecer medio de convicción fehaciente en su escrito de contestación o, dentro del término probatorio de Ley concedido a las partes, como se ha dicho, no se acredita la objeción al documento

privado consistente en el contrato de compraventa de fecha diez de mayo de dos mil nueve; pues, a fin de que prospere la acción de prescripción positiva, la ley no condiciona que el título que se exhiba sea de los considerados como de fecha cierta, lo anterior se advierte del artículo 797 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el cual establece que 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, debiéndose entender por título la causa generadora de la posesión. Así las cosas, de las presentes actuaciones se desprende que la actora expuso con toda precisión la causa generadora de su posesión que detenta sobre el inmueble que nos ocupa, revelando al efecto el acto jurídico referido en líneas precedentes, por lo que al acreditarse en la especie la causa generadora de la posesión de la accionante, se tiene por probado el título en que sustenta su acción, siendo de los considerados como traslativo de dominio, y en consecuencia que es una poseedora de buena fe, de donde se concluye que es apta para prescribir, razón por la cual no le asiste la razón ni el derecho al codemandado [REDACTED].

Aunado a ello tenemos que **el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito ha emitido tesis cuyos datos de identificación son los siguientes: Novena Época. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIV, Diciembre de 2001. Tesis: III.1o.C.126 C. Página: 1778, y en la misma precisa que:** *"Si el acto por virtud del cual se cree propietario quien opone la prescripción es imperfecto o deficiente, ello no es causa suficiente para desestimarla, dado que éste sólo tiene la obligación de justificar la existencia del hecho que señaló como causa generadora de su posesión, como un acto jurídico que le permite comportarse objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo. Es decir, lo que realmente importa es que el juzgador*

conozca el acto generador de la posesión, para que pueda determinar si la calidad de ésta es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado, la ley le atribuye efectos jurídicos.""; motivo por el cual, se reitera lo infundado de dicha objeción, y -por ello-se le concede valor y eficacia probatoria plena al contrato de compraventa de fecha diez de mayo de dos mil nueve, y con el mismo se tiene por acreditada la causa generadora de su posesión y hechos en que se funda la accionante, lo que se traduce en que **se tiene por acreditado el primer elemento constitutivo de la acción**, ya que la parte actora dio cabal cumplimiento a la exigencia que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al haber probado los elementos constitutivos de su acción (como se analizará más adelante) y hechos en que los funda y por esa circunstancia debe dictarse sentencia favorable a sus intereses, al haber acreditado tener la acción y el derecho suficientes para ello, puesto que invocó y acreditó la causa generadora de su posesión respecto al inmueble materia de la litis. Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias:

Registro digital: 201598

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/8

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Agosto de 1996, página 423

Tipo: **Jurisprudencia**

#### **DOCUMENTOS PRIVADOS, OBJECION A LOS.**

Si a través de la objeción se trata de invalidar la fuerza probatoria de un documento, es necesario señalar la causa en que se apoya y demostrarla, para de este modo hacerlo ineficaz para sus fines; pues, la simple

manifestación de que se objete un documento privado es insuficiente en absoluto para restarle el valor probatorio que pueda corresponderle.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1093/95. José Luis Pineda Rebollo. 2 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

Amparo directo 2433/95. Manuel Ortiz Alcayde. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

Amparo directo 2473/96. Juan Pérez Flores. 9 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

Amparo directo 3003/96. Esther Saldívar Pérez, albacea de la sucesión de Julián Saldívar Sánchez. 31 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

Amparo directo 3013/96. Esther Saldívar Pérez, albacea de la sucesión de Julián Saldívar Sánchez. 31 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

Registro digital: 206602

Instancia: Tercera Sala

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: 3a./J. 18/94

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 78, Junio de 1994, página 30

Tipo: **Jurisprudencia**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO 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 POSESION.**

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.

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

Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.

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

Adicionalmente, la parte actora acredita el elemento en estudio, con la prueba **CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED], desahogada en la audiencia de Ley celebrada en fecha uno de noviembre de dos mil veintitrés, en la cual se le tuvo al codemandado [REDACTED], por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales, en concreto a las marcadas con los números "10, 11 y 12", mismas que a la letra dicen:

" 10.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED ENAJENÓ EL INMUEBLE MATERIA DE ÉSTE ASUNTO A LA ACTORA [REDACTED], EN FECHA 10 DE MAYO DE 2009, MEDIANTE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

11.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED RECIBIÓ DE PARTE DE [REDACTED], COMO PAGO POR LA COMPRA DEL INMUEBLE LA SUMA DE VEINTISIETE MIL DÓLARES MONEDA AMERICANA DE CONTADO Y EN EFECTIVO AL MOMENTO DE FIRMAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ANTES MENCIONADO.

12.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED ENTREGÓ LA POSESIÓN DEL INMUEBLE A LA ACTORA, EN EL MISMO MOMENTO DE FIRMA DEL CONTRATO EL DÍA 10 DE MAYO DE 2009."

Asimismo, la actora ofertó la diversa probanza

**CONFESIONAL** a cargo de la codemandada [REDACTED], misma que se desahogó dentro de la audiencia de Ley celebrada el día uno de noviembre de dos mil veintitrés, en la cual se tuvo a la codemandada [REDACTED], por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales, al no haber comparecido al desahogo de la misma.

Probanzas que resultan de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Igualmente, la accionante ofreció la **CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED], la cual se tuvo por desahogada mediante proveído que antecede, toda vez que mediante oficio CJ/SJ/DC/01032/2023, bajo registro local número 16,940, presentado el día veintiocho de julio de dos mil veintitrés, dicho codemandado compareció a absolver el pliego consistente en DIECISÉIS posiciones, siendo calificadas de legales en su totalidad de conformidad con lo dispuesto por el artículo 306 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por lo que, el codemandado [REDACTED], desahogó el pliego de posiciones en los siguientes términos:

"1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE TIENE CONOCIMIENTO Y SABE DE QUE LA PARTE ACTORA DE ESTE JUICIO ES LA SEÑORA [REDACTED], Calificada de legal,  
**Contestó:** "CIERTO".

2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE

USTED CONOCE EL PREDIO Y CONSTRUCCIONES CONOCIDO COMO LOTE 52 DE LA MANZANA 23 DE LA COLONIA DEL RIO DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA CON UNA SUPERFICIE DE 200 METROS CUADRADOS CON CLAVE CATASTRAL RI- 023-052, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO, NO LA CONOZCO".

3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED SABE Y TIENE CONOCIMIENTO DE QUE LA PARTE ACTORA SE ENCUENTRA EN POSESION DEL PREDIO Y CONSTRUCCIONES PREDIO Y CONSTRUCCIONES CONOCIDO COMO LOTE 52 DE LA MANZANA 23 DE LA COLONIA DEL RIO DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA CON UNA SUPERFICIE DE 200 METROS CUADRADOS CON CLAVE CATASTRAL RI- 023-052, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE TIENE CONOCIMIENTO QUE LA POSESION QUE DETENTA LA PARTE ACTORA [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO LA ADQUIRIO EN CARÁCTER DE COMPRADORA MEDIANTE CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO CON EL SEÑOR [REDACTED] COMO VENDEDOR, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

5.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE TIENE CONOCIMIENTO QUE LA POSESION QUE DETENTA LA ACTORA [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO TIENE LAS CARACTERISTICAS DE SER EN FORMA PUBLICA, PACIFICA, CONTINUA, DE BUENA FE Y A TITULO DE PROPIETARIA, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

6.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE LA POSESION QUE DETENTA LA ACTORA SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO LA ADQUIRIO EN FECHA 10 DE MAYO DE 2009 MEDIANTE CONTRATO DE

COMPRAVENTA CELEBRADO CON [REDACTED], Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

7.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE TIENE CONOCIMIENTO QUE LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE TIENE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO SON LAS QUE APARECEN EN EL ACTA DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE FECHA 14 DE MARZO DE 2022 ELABORADO POR PERITO AUXILIAR DEL PODER JUDICIAL (DOCUMENTO DEL CUAL LE FUE ENTREGADA COPIA CON EL TRASLADO DE DEMANDA) Y EN EL QUE SE CONTIENE LA DESCRIPCION FISICA DEL INMUEBLE EN CUANTO A SU CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO Y DOCUMENTAL Y CUADRO DE CONSTRUCCION PLIGONO DE LIGA Y TODOS SUS ELEMENTOS TECNICOS CONTENIDOS EN EL PROPIO DOCUMENTO (DESCRIPCION QUE SE TIENE POR TRANSCRITA COMO SI SE INSERTASE A LA LETRA PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES INHERENTES), Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

8.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE USTED SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE USTED [REDACTED] APARECE COMO PROPIETARIO REGISTRAL ANTE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO RESPECTO DEL PREDIO MAYOR, DONDE SE ENCUENTRA INMERSO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO INSCRITO COMO UNA FRACCION DE TERRENO DEL PREDIO DENOMINADO CAÑON DE LAS CRUCES DE LA COLONIA MESA ALTA HOY COLONIA LIBERTAD DE ESTA CIUDAD DE TUUANA INSCRITO BAJO FOLIO REAL 1016255 CONTRATO DE DONACION PARTIDA 9970 TOMO 48 DE SECCIÓN TRASLACIÓN DE FECHA 18 DE ABRIL DE 1959, , Calificada de legal, **Contestó:** "CIERTO, ACLARANDO QUE SOLAMENTE EN CUANTO A QUE MI REPRESENTADA ES LA PROPIETARIA REGISTRAL DEL PREDIO MAYOR, SIN AFIRMAR QUE EL INMUEBLE EN DISPUTA SE ENCUENTRA INMERSO EN DICHO PREDIO".

9.- QUE DIGA EL ABSOVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE USTED [REDACTED] REPRESENTADO POR

PARTE DEL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL SUBSTITUTO DOCTOR [REDACTED] ASISTIDO POR EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO LICENCIADO JOSE VILLALOBOS MORENO OTORGO EN FECHA 15 DE JULIO DE 1965 A [REDACTED] DOCUMENTO MEDIANTE EL QUE LE OTORGO LA DONACION A TITULO GRATUITO DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUCIO, Calificada de legal, **Contestó:** "CIERTO".

10.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE USTED SABE Y TIENE CONOCIMIENTO QUE A SU VEZ LA SEÑORA [REDACTED] VENDIO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO AL SEÑOR [REDACTED] EN FECHA 10 DE MAYO DE 2009, MEDIANTE CONTRATO CUYA FIRMA FUE FEDATADA POR EL NOTARIO PUBLICO DOS DE ENSENADA BAJA CALIFORNIA, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

11.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE LA POSESION QUE DETENTÓ EL SEÑOR PABLO VARGAS. HONORATO SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO FUE EN FORMA PUBLICA, PACIFICA, CONTINUA, DE BUENA FE Y A TITULO DE PROPIETARIO, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

12.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE EL INMUEBLE MATERTA DEL PRESENTE JUICIO HA SIDO POSEIDO POR LA ACTORA DESDE FECHA 10 DE MAYO DE 2009 HASTA LA FECHA EN FORMA CONTINUA, PACIFICA, PUBLICA, DE BUENA FE Y A TITULO DE PROPIETARIA, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

13. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE LA PARTE ACTORA DEL PRESENTE JUICIO HA REALIZADO DIVERSAS MEJORAS Y

CONSTRUCCIONES EN EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

14.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE LA PARTE ACTORA DEL PRESENTE JUICIO HA REALIZADO LOS PAGOS CORRESPONDIENTES POR CONCEPTO DE IMPUESTOS, DERECHOS Y SERVICIOS SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

15.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE LA PARTE ACTORA HA EDIFICADO SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO SU HOGAR, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

16.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO DE HECHO LO ES QUE USTED SE HA ABSTENIDO DE DISCUTIR LA POSESION DEL INMUEBLE A LA SEÑORA [REDACTED] POR EL TIEMPO QUE HA POSEIDO, Calificada de legal, **Contestó:** "FALSO".

Y una vez analizadas las posiciones que fueron calificadas de legales, y que le fueron realizadas a dicho codemandado, se desprende que respecto a la causa generadora de la posesión que invoca la accionante; el codemandado [REDACTED], **contestó:** "FALSO"; sin embargo, no es un hecho propio del codemandado en mención (la causa generadora de la posesión de la accionante); por ende, con el desahogó de ésta probanza no se desvirtúa el elemento en estudio ya que como se ha dicho en líneas precedentes, el codemandado [REDACTED], no acreditó con medios de convicción fehacientes que el contrato de compraventa de fecha diez de mayo de dos mil nueve es nulo;

no obstante lo anterior, a la probanza en mención se le concede valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 396 y 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; sin que la misma en nada perjudique a la parte actora.

Así también, a fin de justificar la certeza del contrato de referencia, la parte actora ofreció la prueba **TESTIMONIAL**, a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha uno de noviembre de dos mil veintitrés, misma que también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que en relación a la causa generadora de la posesión, la primer testigo de nombre [REDACTED], declaró al tenor del interrogatorio formulado, lo siguiente:

**“A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LAS PARTE ACTORA DE ESTE JUICIO [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SI LA CONOZCO DESDE HACE APROXIMADAMENTE VEINTE AÑOS.-**

**A LA SEGUNDA: QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA PARTE CODEMANDADO DE ESTE JUICIO [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SI LO CONOZCO DESDE EL 10 DE MAYO DEL 2009.**

**A LA TERCERA.- QUE USTED CONOCE EL INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES CARACTERIZADO COMO LOTE 52 DE LA MANZANA 23 DE LA COLONIA DEL RIO DE LA DELEGACION MESA DE OTAY DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA CON SUPERFICIE DE 200 METROS CUADRADOS, CON CLAVE CATASTRAL RI-023-052. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ (QUE AL EFECTO SOLICITO SE LE PONGA A LA VISTA EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EXHIBIDO EN AUTOS): SI, SI LO CONOZCO.**

**A LA CUARTA.- QUE USTED SABE Y LE CONSTA QUE LA ACTORA [REDACTED] SE ENCUENTRA EN POSESION DEL BIEN INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES ANTES DESCRITO. CALIFICADA DE LEGAL,**

**CONTESTÓ: SI, ELLA ESTA EN POSESION DESDE QUE LO COMPRÓ.**

**A LA QUINTA.- QUE USTED SABE Y LE CONSTA QUE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE ESTE JUICIO CUENTA CON LA DESCRIPCIÓN FÍSICA, MEDIDAS Y DISTANCIAS CONTENIDAS EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS. (AL EFECTO PIDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS). CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ESTÁ EN LA CALLE JOSEFA A.P. DE ROYO.**

**A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA FORMA EN QUE LA ACTORA ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO FUE POR CONTRATO DE COMPRAVENTA CON [REDACTED] EL 10 DE MAYO DE 2009. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SÉ Y ME CONSTA QUE FUE POR MEDIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

**A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARTE COMPRADORA [REDACTED] CUBRIO EL PRECIO DE 27 MIL DOLARES POR LA COMPRA DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO A [REDACTED]. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SE LOS PAGÓ EN EFECTIVO EN UNA SOLA EXHIBICION.**

**A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE A SI VEZ [REDACTED] ADQUIRIO EL INMUEBLE DE PARTE DE [REDACTED] EL 31 DE MARZO DE 2009. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, PORQUE CUANDO ÉL LE VENDIÓ A LA SRA. TIMOTEA LE ENTREGÓ UN DOCUMENTO NOTARIADO EN DONDE DECIA QUE ÉL LO HABI COMPRADO A LA SEÑORA NARCISA EN DONDE PAGÓ LA CANTIDAD DE \$500,000.00 PESOS POR ESE INMUEBLE.**

**A LA NOVENA.- QUE DIGA SI SABE QUE A SU VEZ NARCISA GUERRERO GARIBALID VIUDA DE CARDENAS ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO DE PARTE DE [REDACTED] MEDIANTE CONTRATO DE DONACION DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, PORQUE FUE OTRO DOCUMENTO QUE YO HE VISTO, CUANDO ENTREGARON LOS PAPELES, HAY VARIOS DOCUMENTOS ANTIGUOS EN DONDE CONSTA TODO LO QUE HE DICHO.**

**A LA DÉCIMA.- QUE DIGA SI PRESENCIO EL MOMENTO EN QUE EL SENOR [REDACTED] HIZO ENTREGA DEL CONTRATO ORIGINAL DE DONACION DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965 A LA ACTORA TIMOTEA AYON Y EN CASO AFIRMATIVO QUE DESCRIBA EL DOCUMENTO. CALIFICADA DE LEGAL, (AL EFECTO SOLICITO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL CONTRATO DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965 QUE OBRA EN AUTOS PARA QUE LA TESTIGO DIGA SI ESE ES EL DOCUMENTO A QUE SE REFIERE ESTA PREGUNTA) CONTESTÓ: SI, ERA UN DOCUMENTO UN POCO VIEJO QUE TIENE ESTAMPILLAS, EN DONDE DICE QUE GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIDA LE DONÓ A LA SRA. NARCISA EL TERRENO. SÍ ES**

ESE DOCUMENTO ANTIGUO.

**A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LAS CARACTERISTICAS DE LA POSESION QUE DETENTA LA PARTE ACTORA [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO SON PACIFICA, PUBLICA A TITULO DE PROPIETARIO, EN FORMA CONTINUA Y DE BUENA FE Y EN CASO AFIRMATIVO QUE LAS EXPLIQUE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ES PACIFICA PORQUE NO UTILIZÓ LA VIOLENCIA, ES PUBLICA PORQUE TODOS LOS VECINOS LA IDENTIFICAN COMO PROPIETARIA DEL TERRENO, ES A TITULO DE PROPIETARIA, PORQUE ELLA LO COMPRÓ, ELLA ES LA PROPIETARIA, ES CONTINUA PORQUE DESDE QUE LO ADQUIRIÓ EL 10 DE MAYO DEL 2009 HASTA EL DIA DE HOY LO POSEE, ES DE BUENA FE PORQUE LO ADQUIRIÓ MEDIANTE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

**A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARE ACTORA DE ESTE JUICIO SE HACE CARGO DE LOS IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES INHERENTES AL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, TIENE TODOS SUS PAGOS AL CORRIENTE COMO SON LOS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.**

**A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA ACTORA DEL PRESENTE JUICIO HA CONSTRUÍDO MEJORAS Y EDIFICACIONES EN EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, CONSTRUYÓ SU CASA, LE PUSO REJAS, SE ENCARGA DEL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL DEL MISMO.**

**A LA DÉCIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE NADIE HA DISCUTIDO EN SU POSESIÓN A LA PARTE ACTORA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SÉ Y ME CONSTA QUE NADIE LA HA MOLESTADO.**

**A LA DÉCIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TEGGIO SI SABE Y LE CONSTA QUE ADEMAS DE LA ACTORA HAYA HABIDO ALGUNA OTRA PERSONA QUE DETENTE DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: NO, SOLO ELLA.**

**A LA DÉCIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. PORQUE CONOZCO A TIMOTEA AYON DESDE HACE VEINTE AÑOS, ESTUVE PRESENTE CUANDO CELEBRARON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL SR. PABLO VARGAS, ADEMAS HE VISITADO EL INMUEBLE EN DIVERSAS OCASIONES."**

En cuanto a la segunda de las testigos, la de nombre [REDACTED]  
[REDACTED], manifestó al mismo interrogatorio:

**“A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LAS PARTE ACTORA DE ESTE JUICIO [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SI LA CONOZCO DESDE HACE APROXIMADAMENTE VEINTICINCO AÑOS..-**

**A LA SEGUNDA: QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA PARTE CODEMANDADO DE ESTE JUICIO [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, LO CONOZCO DESDE EL 10 DE MAYO DEL 2009 CUANDO CELEBRARON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

**A LA TERCERA.- QUE USTED CONOCE EL INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES CARACTERIZADO COMO LOTE 52 DE LA MANZANA 23 DE LA COLONIA DEL RIO DE LA DELEGACION MESA DE OTAY DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA CON SUPERFICIE DE 200 METROS CUADRADOS, CON CLAVE CATASTRAL RI-023-052. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ (QUE AL EFECTO SOLICITO SE LE PONGA A LA VISTA EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EXHIBIDO EN AUTOS): SI, YO HE ESTADO AHI.**

**A LA CUARTA.- QUE USTED SABE Y LE CONSTA QUE LA ACTORA [REDACTED] SE ENCUENTRA EN POSESION DEL BIEN INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES ANTES DESCRITO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ESTÁ AHÍ ELLA ES LA PROPIETARIA.**

**A LA QUINTA.- QUE USTED SABE Y LE CONSTA QUE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE ESTE JUICIO CUENTA CON LA DESCRIPCIÓN FÍSICA, MEDIDAS Y DISTANCIAS CONTENIDAS EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS. (AL EFECTO PIDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS). CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ESA ES LA CALLE JOSEFA A. P. DE ROYO.**

**A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA FORMA EN QUE LA ACTORA ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO FUE POR CONTRATO DE COMPRAVENTA CON [REDACTED] EL 10 DE MAYO DE 2009. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, LO COMPRÓ POR MEDIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA EL 10 DE MAYO DEL 2009.**

**A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARTE COMPRADORA [REDACTED] CUBRIO EL PRECIO DE 27 MIL DOLARES POR LA COMPRA DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO A [REDACTED]. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ASÍ FUE LO PAGO EN EFECTIVO EN UNA SOLA EXHIBICION, ESTABAMOS EN LA COCINA.**

**A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE A SI VEZ [REDACTED] ADQUIRIO EL INMUEBLE DE PARTE DE [REDACTED] EL 31 DE MARZO DE 2009. CALIFICADA DE**

**LEGAL, CONTESTÓ:** SI, DE HECHO LE ENTREGÓ A LA SRA. TIMOTEA UN PAPEL NOTARIADO EN ENSENADA, B.C. EN ESTE DECÍA QUE ÉL HABIA PAGADO \$500,000.00 PESOS, PUES LO LEYERON EN VOZ ALTA.

**A LA NOVENA.- QUE DIGA SI SABE QUE A SU VEZ NARCISA GUERRERO GARIBALID VIUDA DE CARDENAS ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO DE PARTE DE [REDACTED] MEDIANTE CONTRATO DE DONACION DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ:** SI, ASI FUE A ELLA SE LO DONARON DE HECHO LE ENTREGARON UN DOCUMENTO CON ESTAMPILLAS ES UN DOCUMENTO ANTIGUO, Y HASTA LA ACTUALIDAD ESTÁ A NOMBRE DE [REDACTED].

**A LA DÉCIMA.- QUE DIGA SI PRESENCIO EL MOMENTO EN QUE EL SENOR [REDACTED] HIZO ENTREGA DEL CONTRATO ORIGINAL DE DONACION DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965 A LA ACTORA TIMOTEA AYON Y EN CASO AFIRMATIVO QUE DESCRIBA EL DOCUMENTO. CALIFICADA DE LEGAL, (AL EFECTO SOLICITO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL CONTRATO DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965 QUE OBRA EN AUTOS PARA QUE LA TESTIGO DIGA SI ESE ES EL DOCUMENTO A QUE SE REFIERE ESTA PREGUNTA) CONTESTÓ:** SÍ ES UN DOCUMENTO ANTIGUO DE COLOR AMARILLENTO EN LA ACTUALIDAD, TIENE UNA ESPECIE DE TIMBRES EN UN COSTADO, IDENTIFICANDOLO COMO CORRECTO.

**A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LAS CARACTERISTICAS DE LA POSESION QUE DETENTA LA PARTE ACTORA [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO SON PACIFICA, PUBLICA A TITULO DE PROPIETARIO, EN FORMA CONTINUA Y DE BUENA FE Y EN CASO AFIRMATIVO QUE LAS EXPLIQUE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ:** ES PACIFICA PORQUE NO UTILIZÓ LA VIOLENCIA PARA POSEERLO, ES PUBLICA PORQUE LOS VECINOS LA IDENTIFICAN COMO PROPIETARIA, ES A TITULO DE PROPIETARIA PORQUE LO ADQUIRIÓ POR MEDIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, ES CONTINUA PORQUE DESDE QUE LO ADQUITRIÓ EL 10 DE MAYO DEL 2009 HASTA EL DIA DE HOY ELLA LO HABITA, ES DE BUENA FE PORQUE LO ADQUIRIÓ MEDIANTE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.

**A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARE ACTORA DE ESTE JUICIO SE HACE CARGO DE LOS IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES INHERENTES AL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ:** SI, ELLA TIENE TODO AL CORRIENTE EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ASI COMO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

**A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA ACTORA DEL PRESENTE JUICIO HA CONSTRUÍDO MEJORAS Y EDIFICACIONES EN EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO.**

**CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, IMPERMEABILIZÓ, LA PINTÓ DE COLOR SALMON, LE PUSO JARDIN, REJAS Y SE ENCARGA DEL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL.**

**A LA DÉCIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE NADIE HA DISCUTIDO EN SU POSESIÓN A LA PARTE ACTORA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SÉ Y ME CONSTA QUE NADIE LA HA MOLESTADO.**

**A LA DÉCIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TEGGIO SI SABE Y LE CONSTA QUE ADEMAS DE LA ACTORA HAYA HABIDO ALGUNA OTRA PERSONA QUE DETENTE DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: NADIE MAS TIENE DERECHO.**

**A LA DÉCIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. PORQUE CONOZCO A [REDACTED] DESDE HACE 25 AÑOS ESTUVE PRESENTE CUANDO CELEBRARON LA COMPRAVENTA DEL TERRENO PORQUE TENIAMOS REUNION DE LA IGLESIA POR LA CELEBRACION DEL 10 DE MAYO, HE VISITADO EL INMUEBLE EN DIVERSAS OCASIONES POR REUNIONES SOCIALES."**

Bajo ese contexto, tenemos que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata de tal modo que los testigos declararon por separado, conocer a la parte actora; conocer al codemandado [REDACTED]; conocer el inmueble materia de la litis; que la parte actora [REDACTED], se encuentra en posesión del mismo, en virtud que lo adquirió por medio de un contrato de compraventa celebrado en fecha diez de mayo de dos mil nueve; y que la accionante pagó el precio pactado de veintisiete mil dólares en efectivo y en una sola exhibición; y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón de su dicho, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; en ese sentido, de la adminiculación de tales medios de convicción se concluye la existencia del contrato de compraventa celebrado el día diez de mayo de dos mil nueve; es por esto que del estudio integral de la demandada y de las pruebas antes valoradas, **se**

**considera que quedó debidamente acreditada la causa generadora de la posesión.** Al efecto se citan como aplicables las siguientes tesis y jurisprudencias que a la letra rezan:

Registro digital: 2005897

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.2o.C. J/1 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, página 1431

**Tipo: Jurisprudencia**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD.**

Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 443/2010. Irene Alcalá Tovar. 13 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez.

Amparo directo 146/2011. Emiliano Arturo Guadarrama Campuzano. 28 de abril de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón.

Secretaria: Mariana Gutiérrez Olalde.

Amparo directo 652/2011. Joel Gaspar Olvera. 20 de octubre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez.

Amparo directo 784/2011. Martina Enríquez Galindo. 5 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez.

Amparo directo 592/2013. 14 de noviembre de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez.

Nota: Por ejecutoria del 22 de abril de 2015, la Primera Sala declaró sin materia la contradicción de tesis 251/2014 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que la tesis sobre la cual se genera la contradicción, dejó de ser un criterio obligatorio al haber sido interrumpido al resolverse una diversa contradicción de tesis.

Esta tesis se publicó el viernes 14 de marzo de 2014 a las 09:53 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 18 de marzo de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Registro digital: 178462

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.4o.C. J/20

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Mayo de 2005, página 1279

**Tipo: Jurisprudencia**

**DOCUMENTOS PRIVADOS DE FECHA CIERTA.**

Es verdad que conforme a lo dispuesto por el artículo 2034, fracción III del Código Civil, y las tesis de jurisprudencia emitidas, respectivamente, por la otrora Tercera Sala y la actual Primera Sala, ambas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos rubros son: "DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS." e "INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO.", los hechos que hacen cierta la fecha en un documento privado, son: la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; la entrega del documento a un funcionario público en razón de su oficio, y la muerte de cualquiera de los que lo firmen. Sin embargo, la circunstancia de que el documento privado en sí no tenga alguna de esas características, no veda a quien lo exhibe de su derecho para acreditar, por cualquier otro medio, su certeza; pero esos hechos que se invoquen y demuestren deben ser tales, que de ello surja como consecuencia necesaria la existencia del documento al tiempo en que se verificaron, es decir, deben ser capaces de eliminar la posibilidad de que sea de una fecha diversa.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 15044/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15084/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15124/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca

Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15164/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15184/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Nota: Las jurisprudencias citadas aparecen publicadas con los números 220 y 256, respectivamente, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, páginas 180 y 214.

Por ejecutoria del 15 de junio de 2022, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de criterios 76/2022, derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis.

Registro digital: 167725

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: IX.3o.12 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Marzo de 2009,

página 2745

**Tipo: Aislada**

**DOCUMENTOS PRIVADOS. ADQUIEREN FECHA CIERTA CUANDO SON PRESENTADOS COMO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA.**

Atendiendo al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 220, que se consulta en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, años 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 180, de rubro: "DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS.", relativo a que los documentos privados sólo pueden considerarse que son de fecha cierta cuando han sido presentados a un Registro Público, ante un funcionario en razón de su oficio, o bien, a partir de la fecha de la muerte de cualquiera de sus firmantes; es dable concluir que, cuando un contrato privado de compraventa se acompaña a una demanda que a su vez es presentada ante una autoridad judicial dando origen a un juicio de otorgamiento y firma de escritura, por ese solo hecho adquiere tal carácter, ya que a partir de ese momento crea convicción respecto de su existencia, precisamente, por haberse presentado ante un funcionario en ejercicio de sus funciones, como lo es el Juez, pues ello demuestra que el documento respectivo no fue antedatado con la finalidad de afectar actos jurídicos distintos; lo anterior, con independencia del valor probatorio que tenga para demostrar el derecho de propiedad del inmueble que en él se detalla, pues será hasta que se resuelva el contradictorio correspondiente, cuando se defina tal situación.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.

Amparo en revisión 407/2008. Roberto Brancchini Castrejón, por su propio derecho y en representación de Fabiola Brancchini Larios. 20 de febrero de 2009. Unanimidad de votos en relación con el punto resolutivo, pero con la salvedad del Magistrado Guillermo Cruz García, respecto de algunas consideraciones. Ponente: Gerardo Torres García. Secretario: Néstor Merced Guerrero Morales.

Por otro lado, la accionante manifiesta en el hecho "6" del escrito inicial de demanda, únicamente como ANTECEDENTE lo siguiente:

**“Mi causahabiente a su vez adquirió el inmueble de parte de [REDACTED], quien vendió a mi cedente y causahabiente [REDACTED], el inmueble de comento en fecha 31 de marzo de 2009, mediante contrato de compraventa debidamente ratificado ante la fe del Notario Publico Numero 2 de Ensenada, Baja California LIC. GUILBALDO SILVA COTA tal como obra en el documento denominado RATIFICACION DE FIRMAS en el que el citado notario CERTIFICO que el contrato de compra venta fue ratificado en su contenido por NARCISA GUERERO GARIBALID VIUDAD DE CARDENAS y [REDACTED] (mi causahabiente) habiendo quedado asentado el acto en el acta numero 138,779 volumen 1089 de fecha 31 de marzo de 2009. En el contenido del contrato se describe como objeto del contrato el lote 52 manzana 23 de la Colonia Del Rio de la ciudad de Tijuana, Baja California con superficie de 200 metros cuadrados especificando como precio por la operación de compra quinientos mil pesos y fungiendo como recibo del precio la firma del contrato por la parte vendedora. Luego entonces, es publico dicho documento y con el que obra en forma fehaciente que correspondieron los derechos de enajenar el inmueble a mi propio vendedor [REDACTED] quien me hizo entrega del documento arriba descrito en la misma fecha que me enajeno el inmueble como prueba de detentar los derechos posesorios a titulo de propietario sobre el inmueble, es decir el día 10 de mayo de 2009 fecha en que mi cedente y causahabiente me hizo entrega de la posesión jurídica, material y física del inmueble.”.**

Por lo que, a fin de acreditar su dicho, exhibió como anexo a su escrito de demanda, un CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve, celebrado por una parte [REDACTED]

██████████, como la "parte vendedora", y por otra parte ██████████  
██████████, como la "parte compradora", respecto al inmueble que es materia del presente juicio, el cual fue debidamente ratificado ante la fe del Notario Público número Dos de Ensenada, Baja California, quien hizo constar que dicho documento privado fue ratificado y firmado en su contenido por las partes celebrantes, lo cual quedó asentado en el acta número 138,779, Volumen número 1089 de fecha 31 de marzo de 2009 del protocolo de dicha Notaría. La cual no fue objetada por los demandados ██████████; ██████████ y ██████████, en cuanto a su alcance y contenido; por lo que, se tiene por admitida y surte sus efectos legales correspondientes, y se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Así también, la parte actora expone en los hechos "7 y 8" del escrito inicial de demanda, únicamente como diverso ANTECEDENTE lo siguiente:

*"Así mismo, **la enajenante de mi causahabiente, es decir ██████████ ██████████, también conocida como ██████████ ██████████, adquirió el inmueble de parte de ██████████ ██████████ tal como lo acredito con el documento original (el que a su vez me fue entregado por mi causahabiente ██████████ a quien además le fue entregado por su a su vez causahabiente ██████████ ██████████).** Me hizo saber mi causahabiente al momento de enajenarme el inmueble **que la señora ██████████ ██████████ adquirió el inmueble en propiedad mediante DONACION a título gratuito (de parte del ██████████ representado por parte del GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DR ██████████ mediante contrato de fecha 15 de julio de 1965.** Anexo el original del citado contrato con el que se*

demuestra en forma fehaciente que efectivamente la parte demandada enajeno a favor de [REDACTED] el inmueble por lo que ha salido de su patrimonio el inmueble y por tanto es totalmente procedente se me declare propietaria de buena fe del inmueble mediante la acción intentada en este escrito.

Por motivos ajenos a mi conocimiento la señora [REDACTED] nunca hizo inscribir su contrato de donación de fecha 15 de julio de 1965 ante Registro Público, ni tampoco mi causahabiente por lo que actualmente GOBIERNO DEL ESTADO aún se encuentra inscrito bajo FOLIO REAL 1016255 inscrito bajo CONTRATO DE DONACION Partida 9970 tomo 48 de sección Traslación de fecha 18 de abril de 1959 en el Registro Público de Propiedad y Comercio de esta Ciudad de Tijuana, Baja California como propietario Registral del INMUEBLE materia de este asunto, lo cual acredita que el inmueble salió de su patrimonio en fecha 15 de julio de 1965 por la donación celebrada con [REDACTED] el derecho de propiedad para enajenar el bien a mi causahabiente [REDACTED] y por ende este mismo a la suscrita hoy parte actora, por lo que es procedente el fallo definitivo ordene la cancelación de la partida antes descrita que se me inscriba como nuevo propietaria de dicho inmueble haciéndose las anotaciones imperantes al caso."

Y a fin de acreditar su dicho, la actora exhibió como anexo al escrito de demanda, un CONTRATO DE DONACIÓN, de fecha quince de julio de mil novecientos sesenta y cinco, celebrado por una parte, el [REDACTED], representado en ese acto por el señor DOCTOR [REDACTED], GOBERNADOR CONSTITUCIONAL SUBSTITUTO DEL ESTADO, asistido por el Secretario General de Gobierno, señor Licenciado [REDACTED], como "el donante", y por otra parte [REDACTED], como "la donataria", con relación al inmueble que nos ocupa. Documental que no fue objetada por los demandados [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED]; sin embargo, el codemandado [REDACTED]

██████████, en su escrito de contestación de demanda, en el apartado "CONTESTACIÓN A LOS HECHOS" "7 y 8", al respecto manifestó lo siguiente: "7.- *El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es cierto. Y recojo la confesión expresa de la demandante, que con el otorgamiento del título por parte de mi representada a la C. ██████████, el lote materia del juicio ha salido del patrimonio de mi representada, y por tanto no es dable que pretenda demandarle, precisando que el presente juicio se deberá entonces regir por la legislación especial como lo es la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, que específicamente en su artículo 34, establecía: "Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. Tratándose de la prescripción de dichos bienes, se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil". Precepto legal que fue reformado por Decreto No. 451 de fecha 29 de Septiembre del 2010, publicado en el Periódico Oficial del 7 de enero del 2011, y actualmente establece: "Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables e imprescriptibles."* Como se advierte del numeral transcrito, los bienes inmuebles de mi representada, aún del dominio privado no son sujetos a usucapir, de ahí que deviene una vez más una causal de improcedencia de la acción intentada, en atención al principio que reza: "La ley Especial, excluye a la Ley General. De ahí, que a partir de enero de 2011, que entró en vigor la mencionada reforma, se tornaron en imprescriptibles los bienes del dominio privado de mi representada, sin que la actora reuniese a esa fecha el tiempo de 10 años requeridos para la procedencia de la acción prescriptiva, sin que pueda completar el mismo con el de su causante, ya que no lo hizo valer en esos términos, por lo que resulta improcedente la acción ejercitada...Asimismo, me permito señalar que por virtud de lo dispuesto en el acuerdo de fecha 29 de junio de 2009, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 10 de julio de 2009, se facultó al INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI), para llevar a cabo todos los trámites y actos jurídicos necesarios para la

transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles de los que el Gobierno del Estado hubiese reconocido derechos posesorios a particulares previos los requisitos que marca la Ley.”; **”8.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta, es parcialmente cierto, solo en cuanto lo afirmado por la accionante, de haber salido el predio materia del juicio, del patrimonio de mi representada, y por tanto no es procedente la demanda ejercitada contra la parte que represento, pues lo procedente es accionar en contra de sus causantes...”**; sin que dicho codemandado haya acreditado lo expuesto de su parte, pues como se ha dicho en líneas precedentes, en el caso en estudio se reprodujo la regla especial establecida en el artículo 758 del Código Civil del Estado que a la letra dice: **“Artículo 758.- Los bienes de dominio del poder público se regirán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales.”**; asimismo, resultó ser procedente el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, **vigente y aplicable al caso en estudio**, el cual a la letra dice: **“Artículo 34.- Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. Tratándose de la prescripción de dichos bienes, se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil.”**; siendo que ese artículo fue reformado **el siete de enero del dos mil once**, para quedar de la siguiente manera: **“Artículo 34.- Los inmuebles del dominio privado del Estado son inembargables e imprescriptibles.”**; y al respecto tenemos que el artículo 1o., transitorio, del Código Civil vigente en Estado, establece: **“Artículo T-72-1.- Las disposiciones de éste Código regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia, si con su aplicación no se violan derechos adquiridos.”**; y el artículo 4o., transitorio, del mismo código, previene: **“Artículo T-72-4.- Las disposiciones de este Código se aplicarán a los plazos que estén corriendo para prescribir, hacer declaraciones de ausencia, presunciones de muerte o para cualquier otro acto jurídico, pero el tiempo transcurrido se computará aumentándolo o**

**disminuyéndolo en la misma proporción en que se haya aumentado o disminuido el nuevo término fijado por la presente Ley.**” Ahora bien, de acuerdo a estos preceptos tenemos que la ley aplicable es al momento en que la parte actora entró a poseer el inmueble a usucapir con el ánimo de dueño, esto **es la vigente antes de la reforma** al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

Ello es así, pues al momento de que entró a poseer el inmueble la parte actora, siendo el día DIEZ DE MAYO DE DOS MIL NUEVE; **sí podía prescribirse los bienes inmuebles del dominio privado del Estado**, y posteriormente no es posible que prospere la usucapición. Por lo tanto, como se ha dicho el inmueble a usucapir es un bien del dominio privado del Estado, porque los artículos 1 y 3 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California disponen expresamente lo siguiente: “**Artículo 1.-** La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto regular el régimen de dominio de los bienes que integran el patrimonio del Estado de Baja California, el cual se compone: I.- De bienes de dominio público del Estado de Baja California, y **II.- De bienes de dominio privado del Estado de Baja California.**”; “**Artículo 3.-** Son bienes de dominio privado del Estado: I.- Los bienes vacantes adjudicados por la autoridad judicial; II.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las Entidades Paraestatales que se extingan, disuelvan y liquiden, en la proporción que corresponda al Estado; III.- Los bienes inmuebles que el Estado adquiera con fines de regularización de la tenencia de la tierra o en materia de vivienda y desarrollo urbano; IV.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Estado.”; por ende, para efectos de prescripción **se duplicaron en el presente caso, los plazos a que refiere el artículo 1139 fracción I del Código Civil del Estado**, esto es, de buena fe **de cinco a diez años**.

Ahora bien, respecto al antecedente que narró la parte

actora (consistente en el CONTRATO DE DONACIÓN, de fecha quince de julio de mil novecientos sesenta y cinco, celebrado por una parte, el [REDACTED], representado como ha quedado dicho en líneas que anteceden, como "el donante", y por otra parte [REDACTED], como "la donataria"); a dicha instrumental privada es de concederle valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Máxime que en autos se decretó la rebeldía a los codemandados [REDACTED] y [REDACTED]; por lo que, 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.”

Simultáneamente, dicho silencio de los codemandados en mención, al no haber contestado los hechos narrados por la parte actora en cuanto al elemento en estudio, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardaron silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se les enteró formalmente para contradecirla, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna; y **se reitera se tiene por acreditado del primer elemento de la acción.** Siendo aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra dice:

**SILENCIO QUE SE GUARDA EN RELACIÓN CON HECHOS QUE PERJUDICAN. PARA IDENTIFICARSE COMO UN ACTO JURÍDICO PROCESAL OMISIVO, SE REQUIERE QUE ASÍ LO DISPONGA LA LEY.**

*El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho*

respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

Contradicción de tesis 81/96. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

Tesis de jurisprudencia 36/97. Aprobada por la Primera Sala de este alto tribunal, en sesión de diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

**VII.-** En relación al diverso elemento de la acción, esto es que la accionante haya disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**, en ese sentido, la actora expone en su escrito de demanda, en los hechos "5 y 9" lo siguiente:

"...soy legítima poseionaria de buena fe, ( posesión que obtuve en forma pacífica, y que he ejercido en forma pública, continua y a título de propietaria y dado que cubrí el precio total de compra del inmueble a mi causahabiente, detento los derechos reales sobre el mismo....De lo anterior se desprende que reúno las características para prescribir a mi favor los derechos de propiedad respecto del bien afecto a este asunto como es que entre en posesión del mismo

de buena fe, a título de propietaria, en forma pública, pacífica y continua, que adquirí mi posesión sin engaño ni furtivamente porque ha sido conocida de todos y todos se han dado cuenta de ello sin que nadie me lo haya discutido o reclame y dado que el inmueble de referencia lo he poseído por el periodo procedente vengo a diligenciar la prescripción adquisitiva del inmueble materia de este asunto mediante la acción intentada y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD manifiesto que aparte de la suscrita no ha habido otra persona que detente o pueda detentar derechos o posesión sobre el inmueble afecto a este asunto.”.

A fin de acreditar dicho elemento de la acción y hechos en que se funda, la actora exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS**, mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo; asimismo, dentro del periodo de ofrecimiento de pruebas ofertó los siguientes medios de convicción: **LA CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED]; **LA CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED]; **LA CONFESIONAL** a cargo de la codemandada [REDACTED] y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los Considerando IV y VI de la resolución que nos ocupa, mismos que al no haber sido objetadas la privadas en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tienen por admitidas y surten sus efectos legales correspondientes, por lo que se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud, se tienen por legítimas y eficaces, por lo tanto, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención; no obstante de haber sido objetada únicamente la documental

privada consistente en el contrato de compraventa de fecha diez de mayo de dos mil nueve (causa generadora de la parte actora), por parte del codemandado [REDACTED]; empero, como se ha dicho en líneas precedentes, los argumentos vertidos por dicho codemandado resultaron ser infundadas, improbadas y no administradas con ningún medio de convicción fehaciente e idóneo; por lo tanto, se reitera que a la instrumental privada se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. LA CONFESIONAL a cargo del codemandado [REDACTED], la cual se tuvo por desahogada mediante auto que antecede, en atención al oficio *CJ/SJ/DC/01032/2023*, bajo registro local número 16,940, presentado el día veintiocho de julio de dos mil veintitrés, por medio del cual, dicho codemandado compareció a absolver el pliego consistente en DIECISÉIS posiciones, siendo calificadas de legales en su totalidad de conformidad con lo dispuesto por el artículo 306 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; y no obstante de haber contestado "FALSO" a las posiciones marcadas con los números "2 a la 7 y 10 a la 16", el codemandado [REDACTED], no exhibió y/o ofreció medios de convicción fehacientes e idóneos para desvirtuar los elementos de la acción que nos ocupa. LA CONFESIONAL a cargo del codemandado [REDACTED]; misma que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha uno de noviembre de dos mil veintitrés, en la cual se le declaró por confeso a dicho codemandado de las posiciones que fueron calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de la misma, se reitera que 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], por haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención. LA CONFESIONAL a cargo de la codemandada [REDACTED]; que fue desahogada dentro de la audiencia de ley celebrada el día uno de noviembre de dos mil veintitrés, en la cual se le declaró por confesa a dicha codemandada de las posiciones que fueron calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de la misma, se reitera que 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 confesa a la codemandada [REDACTED], por haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención. LA TESTIMONIAL, al respecto 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 diez años (en razón de que los términos se duplicaron), en calidad de dueña, 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. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

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

Advirtiéndose de autos como ya se ha mencionado en líneas precedentes, la parte actora ofertó la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha uno de noviembre de dos mil veintitrés, ya que en relación al segundo elemento de la acción, la primer testigo de nombre [REDACTED], declaró al tenor del interrogatorio formulado, lo siguiente:

**“A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LAS PARTE ACTORA DE ESTE JUICIO [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SI LA CONOZCO DESDE HACE APROXIMADAMENTE VEINTE AÑOS.-**

**A LA SEGUNDA: QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA PARTE CODEMANDADO DE ESTE JUICIO [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SI LO CONOZCO DESDE EL 10 DE MAYO DEL 2009.**

**A LA TERCERA.- QUE USTED CONOCE EL INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES CARACTERIZADO COMO LOTE 52 DE LA MANZANA 23 DE LA COLONIA DEL RIO DE LA DELEGACION MESA DE OTAY DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA CON SUPERFICIE DE 200 METROS CUADRADOS, CON CLAVE CATASTRAL RI-023-052. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ (QUE AL EFECTO SOLICITO SE LE PONGA A LA VISTA EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EXHIBIDO EN AUTOS): SI, SI LO CONOZCO.**

**A LA CUARTA.- QUE USTED SABE Y LE CONSTA QUE LA ACTORA [REDACTED] SE ENCUENTRA EN POSESION DEL BIEN INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES ANTES DESCRITO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ELLA ESTA EN POSESION DESDE QUE LO COMPRÓ.**

**A LA QUINTA.- QUE USTED SABE Y LE CONSTA QUE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE ESTE JUICIO CUENTA CON LA DESCRIPCIÓN FÍSICA,**

**MEDIDAS Y DISTANCIAS CONTENIDAS EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS. (AL EFECTO PIDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS). CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ESTÁ EN LA CALLE JOSEFA A.P. DE ROYO.**

**A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA FORMA EN QUE LA ACTORA ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO FUE POR CONTRATO DE COMPRAVENTA CON [REDACTED] EL 10 DE MAYO DE 2009. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SÉ Y ME CONSTA QUE FUE POR MEDIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

**A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARTE COMPRADORA [REDACTED] CUBRIO EL PRECIO DE 27 MIL DOLARES POR LA COMPRA DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO A [REDACTED]. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SE LOS PAGÓ EN EFECTIVO EN UNA SOLA EXHIBICION.**

**A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE A SI VEZ [REDACTED] ADQUIRIO EL INMUEBLE DE PARTE DE [REDACTED] EL 31 DE MARZO DE 2009. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, PORQUE CUANDO ÉL LE VENDIÓ A LA SRA. TIMOTEA LE ENTREGÓ UN DOCUMENTO NOTARIADO EN DONDE DECIA QUE ÉL LO HABI COMPRADO A LA SEÑORA NARCISA EN DONDE PAGÓ LA CANTIDAD DE \$500,000.00 PESOS POR ESE INMUEBLE.**

**A LA NOVENA.- QUE DIGA SI SABE QUE A SU VEZ NARCISA GUERRERO GARIBALID VIUDA DE CARDENAS ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO DE PARTE DE [REDACTED] MEDIANTE CONTRATO DE DONACION DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, PORQUE FUE OTRO DOCUMENTO QUE YO HE VISTO, CUANDO ENTREGARON LOS PAPELES, HAY VARIOS DOCUMENTOS ANTIGUOS EN DONDE CONSTA TODO LO QUE HE DICHO.**

**A LA DÉCIMA.- QUE DIGA SI PRESENCIO EL MOMENTO EN QUE EL SENOR [REDACTED] HIZO ENTREGA DEL CONTRATO ORIGINAL DE DONACION DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965 A LA ACTORA TIMOTEA AYON Y EN CASO AFIRMATIVO QUE DESCRIBA EL DOCUMENTO. CALIFICADA DE LEGAL, (AL EFECTO SOLICITO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL CONTRATO DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965 QUE OBRA EN AUTOS PARA QUE LA TESTIGO DIGA SI ESE ES EL DOCUMENTO A QUE SE REFIERE ESTA PREGUNTA) CONTESTÓ: SI, ERA UN DOCUMENTO UN POCO VIEJO QUE TIENE ESTAMPILLAS, EN DONDE DICE QUE GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIDA LE DONÓ A LA SRA. NARCISA EL TERRENO. SÍ ES ESE DOCUMENTO ANTIGUO.**

**A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LAS CARACTERISTICAS DE LA POSESION QUE DETENTA LA**

**PARTE ACTORA [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO SON PACIFICA, PUBLICA A TITULO DE PROPIETARIO, EN FORMA CONTINUA Y DE BUENA FE Y EN CASO AFIRMATIVO QUE LAS EXPLIQUE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ES PACIFICA PORQUE NO UTILIZÓ LA VIOLENCIA, ES PUBLICA PORQUE TODOS LOS VECINOS LA IDENTIFICAN COMO PROPIETARIA DEL TERRENO, ES A TITULO DE PROPIETARIA, PORQUE ELLA LO COMPRÓ, ELLA ES LA PROPIETARIA, ES CONTINUA PORQUE DESDE QUE LO ADQUIRIÓ EL 10 DE MAYO DEL 2009 HASTA EL DIA DE HOY LO POSEE, ES DE BUENA FE PORQUE LO ADQUIRIÓ MEDIANTE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

**A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARE ACTORA DE ESTE JUICIO SE HACE CARGO DE LOS IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES INHERENTES AL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, TIENE TODOS SUS PAGOS AL CORRIENTE COMO SON LOS DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.**

**A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA ACTORA DEL PRESENTE JUICIO HA CONSTRUÍDO MEJORAS Y EDIFICACIONES EN EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, CONSTRUYÓ SU CASA, LE PUSO REJAS, SE ENCARGA DEL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL DEL MISMO.**

**A LA DÉCIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE NADIE HA DISCUTIDO EN SU POSESIÓN A LA PARTE ACTORA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SÉ Y ME CONSTA QUE NADIE LA HA MOLESTADO.**

**A LA DÉCIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TEGGIO SI SABE Y LE CONSTA QUE ADEMÁS DE LA ACTORA HAYA HABIDO ALGUNA OTRA PERSONA QUE DETENTE DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: NO, SOLO ELLA.**

**A LA DÉCIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. PORQUE CONOZCO A TIMOTEA AYON DESDE HACE VEINTE AÑOS, ESTUVE PRESENTE CUANDO CELEBRARON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL SR. PABLO VARGAS, ADEMÁS HE VISITADO EL INMUEBLE EN DIVERSAS OCASIONES."**

Respecto a la segunda de las testigos, la de nombre [REDACTED], manifestó al mismo interrogatorio:

**"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LAS PARTE ACTORA DE ESTE JUICIO [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SI LA CONOZCO DESDE**

HACE APROXIMADAMENTE VEINTICINCO AÑOS..-

**A LA SEGUNDA: QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA PARTE CODEMANDADO DE ESTE JUICIO [REDACTED] Y EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUANDO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, LO CONOZCO DESDE EL 10 DE MAYO DEL 2009 CUANDO CELEBRARON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

**A LA TERCERA.- QUE USTED CONOCE EL INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES CARACTERIZADO COMO LOTE 52 DE LA MANZANA 23 DE LA COLONIA DEL RIO DE LA DELEGACION MESA DE OTAY DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA CON SUPERFICIE DE 200 METROS CUADRADOS, CON CLAVE CATASTRAL RI-023-052. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ (QUE AL EFECTO SOLICITO SE LE PONGA A LA VISTA EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EXHIBIDO EN AUTOS): SI, YO HE ESTADO AHI.**

**A LA CUARTA.- QUE USTED SABE Y LE CONSTA QUE LA ACTORA [REDACTED] SE ENCUENTRA EN POSESION DEL BIEN INMUEBLE Y CONSTRUCCIONES ANTES DESCRITO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ESTÁ AHÍ ELLA ES LA PROPIETARIA.**

**A LA QUINTA.- QUE USTED SABE Y LE CONSTA QUE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE ESTE JUICIO CUENTA CON LA DESCRIPCIÓN FÍSICA, MEDIDAS Y DISTANCIAS CONTENIDAS EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS. (AL EFECTO PIDO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS). CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ESA ES LA CALLE JOSEFA A. P. DE ROYO.**

**A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA FORMA EN QUE LA ACTORA ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO FUE POR CONTRATO DE COMPRAVENTA CON [REDACTED] EL 10 DE MAYO DE 2009. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, LO COMPRÉ POR MEDIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA EL 10 DE MAYO DEL 2009.**

**A LA SÉPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARTE COMPRADORA [REDACTED] CUBRIO EL PRECIO DE 27 MIL DOLARES POR LA COMPRA DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO A [REDACTED]. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ASÍ FUE LO PAGO EN EFECTIVO EN UNA SOLA EXHIBICION, ESTABAMOS EN LA COCINA.**

**A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE A SI VEZ [REDACTED] ADQUIRIO EL INMUEBLE DE PARTE DE [REDACTED] [REDACTED] EL 31 DE MARZO DE 2009. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, DE HECHO LE ENTREGÓ A LA SRA. TIMOTEA UN PAPEL NOTARIADO EN ENSENADA, B.C. EN ESTE DECÍA QUE ÉL HABIA PAGADO \$500,000.00 PESOS, PUES LO LEYERON EN VOZ ALTA.**

**A LA NOVENA.- QUE DIGA SI SABE QUE A SU VEZ NARCISA GUERRERO GARIBALID VIUDA DE CARDENAS ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO DE PARTE DE [REDACTED] MEDIANTE CONTRATO DE DONACION DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ASI FUE A ELLA SE LO DONARON DE HECHO LE ENTREGARON UN DOCUMENTO CON ESTAMPILLAS ES UN DOCUMENTO ANTIGUO, Y HASTA LA ACTUALIDAD ESTÁ A NOMBRE DE [REDACTED].**

**A LA DÉCIMA.- QUE DIGA SI PRESENCIO EL MOMENTO EN QUE EL SENOR [REDACTED] HIZO ENTREGA DEL CONTRATO ORIGINAL DE DONACION DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965 A LA ACTORA TIMOTEA AYON Y EN CASO AFIRMATIVO QUE DESCRIBA EL DOCUMENTO. CALIFICADA DE LEGAL, (AL EFECTO SOLICITO SE PONGA A LA VISTA DEL TESTIGO EL CONTRATO DE FECHA 15 DE JULIO DE 1965 QUE OBRA EN AUTOS PARA QUE LA TESTIGO DIGA SI ESE ES EL DOCUMENTO A QUE SE REFIERE ESTA PREGUNTA) CONTESTÓ: SÍ ES UN DOCUMENTO ANTIGUO DE COLOR AMARILLENTO EN LA ACTUALIDAD, TIENE UNA ESPECIE DE TIMBRES EN UN COSTADO, IDENTIFICANDOLO COMO CORRECTO.**

**A LA DÉCIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LAS CARACTERISTICAS DE LA POSESION QUE DETENTA LA PARTE ACTORA [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO SON PACIFICA, PUBLICA A TITULO DE PROPIETARIO, EN FORMA CONTINUA Y DE BUENA FE Y EN CASO AFIRMATIVO QUE LAS EXPLIQUE. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: ES PACIFICA PORQUE NO UTILIZÓ LA VIOLENCIA PARA POSEERLO, ES PUBLICA PORQUE LOS VECINOS LA IDENTIFICAN COMO PROPIETARIA, ES A TITULO DE PROPIETARIA PORQUE LO ADQUIRIÓ POR MEDIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, ES CONTINUA PORQUE DESDE QUE LO ADQUITRIÓ EL 10 DE MAYO DEL 2009 HASTA EL DIA DE HOY ELLA LO HABITA, ES DE BUENA FE PORQUE LO ADQUIRIÓ MEDIANTE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

**A LA DÉCIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA PARE ACTORA DE ESTE JUICIO SE HACE CARGO DE LOS IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES INHERENTES AL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, ELLA TIENE TODO AL CORRIENTE EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ASI COMO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS**

**A LA DÉCIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA ACTORA DEL PRESENTE JUICIO HA CONSTRUÍDO MEJORAS Y EDIFICACIONES EN EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, IMPERMEABILIZÓ, LA PINTÓ DE COLOR SALMON, LE PUSO JARDIN, REJAS Y SE ENCARGA DEL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL.**

**A LA DÉCIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE NADIE HA DISCUTIDO EN SU POSESIÓN A LA PARTE ACTORA. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI, SÉ Y ME CONSTA QUE NADIE LA HA MOLESTADO.**

**A LA DÉCIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TEGGIO SI SABE Y LE CONSTA QUE ADEMÁS DE LA ACTORA HAYA HABIDO ALGUNA OTRA PERSONA QUE DETENTE DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE ASUNTO. CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: NADIE MÁS TIENE DERECHO.**

**A LA DÉCIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO. PORQUE CONOZCO A [REDACTED] DESDE HACE 25 AÑOS ESTUVE PRESENTE CUANDO CELEBRARON LA COMPRAVENTA DEL TERRENO PORQUE TENIAMOS REUNION DE LA IGLESIA POR LA CELEBRACION DEL 10 DE MAYO, HE VISITADO EL INMUEBLE EN DIVERSAS OCASIONES POR REUNIONES SOCIALES."**

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 que la parte actora [REDACTED], ha poseído el inmueble materia de la litis desde el diez de mayo de dos mil nueve, con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria, dando ambas testigos razón fundada de su dicho; en virtud de ello es que las testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que la promovente del presente juicio, se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietaria y por más de diez años**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra

rezan, respectivamente:

### **PRUEBA TESTIMONIAL, REQUISITOS QUE DEBE REUNIR LA. PARA SER IDONEA.**

Para que la prueba testimonial sea válida, no solamente deben ser las declaraciones sobre un hecho determinado que sean contestes, sino que además los testigos deben ser idóneos para declarar en cuanto esté demostrada la razón suficiente para la cual emite su dicho, o sea, que se justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos. Amparo directo 40/91. Martha Irma Gutiérrez García. 9 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 69/92. Serafín Culebro Mesa. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Miguel Angel Esquinca Molina. Amparo directo 158/92. Miguel Manuel Arévalo Morales y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. Amparo directo 592/93. Rubén Ruiz Pérez. 28 de octubre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 72, Diciembre de 1993. Pág. 93. **Tesis de Jurisprudencia.**

### **PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. .8o.C. J/24 Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo. Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, Junio 2010. Pág. 808. **Tesis de Jurisprudencia.**

**VIII.-** Acto seguido se procede al estudio de las excepciones hechas valer por la parte codemandada [REDACTED], las cuales son las siguientes:

**A).- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** la que hizo consistir en lo siguiente: *“en atención que debe observarse en el caso en estudio, y a que tiene aplicación el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado que establecía: “Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. Tratándose de la prescripción de dichos bienes, se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil”; precepto legal que fue reformado por Decreto No. 451 de fecha 29 de Septiembre del 2010, publicado en el Periódico Oficial del 7 de enero del 2011, y que dispone actualmente: “Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables e imprescriptibles.” De ahí que a partir de enero de 2011 que entró en vigencia la mencionada reforma, los bienes de mi representada resultan ser imprescriptibles.* En relación a la misma, a juicio de quien resuelve la excepción opuesta resulta improcedente, toda vez que de las probanzas aportadas en el juicio y valoradas en forma particularizada y administrativamente, como se vio en líneas precedentes, no se advierte de manera alguna la justificación de la excepción referida, ya que la misma se opone con el fin de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, pues como ya se indicó, la activa procesal acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó la causa generadora de su posesión y haber disfrutado de su posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietaria y por un término mínimo de diez años, de acuerdo al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, anterior a las reformas de fecha siete de enero de dos mil once; y por los razonamientos planteados en el Considerando V del presente fallo consistente en que, se reproduce la regla especial establecida en el artículo 758 del

Código Civil del Estado que a la letra dice:

*“Artículo 758.- Los bienes de dominio del poder público se regirán por las disposiciones de este Código **en cuanto no esté determinado por leyes especiales.**”*

Pues en el caso en estudio es procedente el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, **vigente y aplicable al caso en estudio**, el cual a la letra dice.

*“Artículo 34.- Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. Tratándose de la prescripción de dichos bienes, **se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil.**”*

Siendo que ese artículo fue reformado **el siete de enero del dos mil once**, para quedar de la siguiente manera:

*“Artículo 34.- Los inmuebles del dominio privado del Estado son inembargables **e imprescriptibles.**”*

Al respecto tenemos que el artículo 1o., transitorio, del Código Civil vigente en Estado, establece: "Artículo T-72-1.- Las disposiciones de éste Código regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia, **si con su aplicación no se violan derechos adquiridos.**"; y el artículo 4o., transitorio, del mismo código, previene: "Artículo T-72-4.- Las disposiciones de este Código se aplicarán a los plazos que estén corriendo para prescribir, hacer declaraciones de ausencia, presunciones de muerte o para cualquier otro acto jurídico, **pero el tiempo transcurrido se computará aumentándolo o disminuyéndolo en la misma proporción en que se haya aumentado o disminuido el nuevo término fijado por la presente Ley.**" Ahora bien, de acuerdo a estos preceptos tenemos que la ley aplicable es al momento en que la parte actora entró a poseer el inmueble a usucapir con el ánimo de dueño, esto es la vigente antes de la reforma al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

Ello es así, pues al momento de que entró a poseer el inmueble la parte actora, siendo el día DIEZ DE MAYO DE DOS MIL NUEVE; **sí podía prescribirse los bienes inmuebles del dominio privado del Estado**, y posteriormente no es posible que prospere la usucapión.

Siendo que se concluye por este juzgador que el inmueble a usucapir es un inmueble del dominio privado del Estado, porque, los artículos 1 y 3 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California disponen expresamente lo siguiente:

**“Artículo 1.-** La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto regular el régimen de dominio de los bienes que integran el patrimonio del Estado de Baja California, el cual se compone:

- I.- De bienes de dominio público del Estado de Baja California, y
- II.- De bienes de dominio privado del Estado de Baja California.”**

**“Artículo 3.-** Son bienes de dominio privado del Estado:

- I.- Los bienes vacantes adjudicados por la autoridad judicial;
- II.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las Entidades Paraestatales que se extingan, disuelvan y liquiden, en la proporción que corresponda al Estado;
- III.- Los bienes inmuebles que el Estado adquiera con fines de regularización de la tenencia de la tierra o en materia de vivienda y desarrollo urbano;
- IV.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Estado.”

Por ende, para efectos de prescripción se duplicaron en el presente juicio el plazo a que refiere el artículo 1139 fracción I del Código Civil del Estado. Siendo que en el caso en estudio tenemos que al tratarse de bienes privados de la administración pública o del Estado el bien inmueble a usucapir, los términos de la prescripción se duplican, esto es, de buena fe **de cinco a diez años.**

Como consecuencia, resulta improcedente la excepción planteada por el codemandado [REDACTED]; en vista de que la parte actora contrario a lo afirmado por quien se exceptiona acreditó en forma fehaciente los elementos constitutivos de la presente acción.

También es importante destacar que los argumentos que expone en la excepción en estudio, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. La falta de acción y derecho, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

Y en el caso en estudio, como ya se vio en el considerando que antecede, la parte actora cumplió con la justificación de todos y cada uno de los elementos de la acción intentada en juicio, y con ello con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ende, como ya se mencionó, la excepción en estudio resulta notoriamente improcedente. Se citan las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente:

**DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.**

*No constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.*  
TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XI, Abril de 1993. Pág. 237. **Tesis Aislada.**

### **SINE ACTIONE AGIS.**

La defensa de carencia de acción o *sine actione agis*, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. *Sine actione agis* no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

612

Octava Época:

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 449. **Tesis de Jurisprudencia.**

## **2.- AUSENCIA DE TÍTULO EFIZAZO Y NULIDAD EN LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN,**

la que hace valer en los siguientes argumentos: “...Consistente en que el contrato de *Compraventa* que la actora aduce para demostrar la causa generadora de su posesión, se encuentra afectado de nulidad ya que no se cumplió con la formalidad de ratificación ante Notario Público, Registro Público de la Propiedad y de Comercio o Catastro Municipal, por lo que no se puede tener como documento de fecha cierta ni ser referente para establecer su fecha de inicio de posesión.”. A juicio del suscrito, tales aseveraciones devienen inoperantes, toda vez que en el desahogo de las pruebas

ofrecidas por la accionante, tales circunstancias quedaron debidamente acreditadas e indicadas en los considerandos que anteceden; lo anterior con independencia de que la buena fe se presume, salvo prueba en contrario, lo cual en el presente asunto no fue actualizado, toda vez que dicho codemandado no ofreció medio de convicción suficiente para tal fin, pues respecto a la acción de prescripción positiva que nos ocupa, se ha emitido jurisprudencia en el siguiente sentido: *"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";* aunado a ello, a fin de que prospere la acción de prescripción, la ley no condiciona que el título que se exhiba sea de los considerados como de fecha cierta, lo anterior se advierte del artículo 797 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, el cual establece que 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, debiéndose entender por título la causa generadora de la posesión. Así las cosas, de las presentes actuaciones se advierte que la actora expuso con toda

precisión la causa generadora de su posesión que detenta sobre el inmueble materia de la litis; siendo el contrato de compraventa de fecha diez de mayo de dos mil nueve, mismo que exhibió como anexo a su escrito de demanda; no obstante de haber sido objetado por el codemandado [REDACTED], éste no acreditó sus objeciones. Al efecto se citan como aplicables las siguientes tesis y jurisprudencias que a la letra rezan:

Registro digital: 2005897

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.2o.C. J/1 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, página 1431

**Tipo: Jurisprudencia**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD.**

Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su

falsedad.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 443/2010. Irene Alcalá Tovar. 13 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez.

Amparo directo 146/2011. Emiliano Arturo Guadarrama Campuzano. 28 de abril de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretaria: Mariana Gutiérrez Olalde.

Amparo directo 652/2011. Joel Gaspar Olvera. 20 de octubre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez.

Amparo directo 784/2011. Martina Enríquez Galindo. 5 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez.

Amparo directo 592/2013. 14 de noviembre de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez.

Nota: Por ejecutoria del 22 de abril de 2015, la Primera Sala declaró sin materia la contradicción de tesis 251/2014 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que la tesis sobre la cual se genera la contradicción, dejó de ser un criterio obligatorio al haber sido interrumpido al resolverse una diversa contradicción de tesis.

Esta tesis se publicó el viernes 14 de marzo de 2014 a las 09:53 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 18 de marzo de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Registro digital: 178462

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.4o.C. J/20

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Mayo de 2005, página 1279

**Tipo: Jurisprudencia**

#### **DOCUMENTOS PRIVADOS DE FECHA CIERTA.**

Es verdad que conforme a lo dispuesto por el artículo 2034, fracción III del Código Civil, y las tesis de jurisprudencia emitidas, respectivamente, por la otrora Tercera Sala y la actual Primera Sala, ambas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos rubros son: "DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS." e "INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO.", los hechos que hacen cierta la fecha en un documento privado, son: la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; la entrega del documento a un funcionario público en razón de su oficio, y la muerte de cualquiera de los que lo firman. Sin embargo, la circunstancia de que el documento privado en sí no tenga alguna de esas características, no veda a quien lo exhibe de su derecho para acreditar, por cualquier otro medio, su certeza; pero esos hechos que se invoquen y demuestren deben ser tales, que de ello surja como consecuencia necesaria la existencia del documento al tiempo en que se verificaron, es decir, deben ser capaces de eliminar la posibilidad de que sea de una fecha diversa.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 15044/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez

González.

Amparo directo 15084/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15124/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15164/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Amparo directo 15184/2004. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretaria: Lilia Rodríguez González.

Nota: Las jurisprudencias citadas aparecen publicadas con los números 220 y 256, respectivamente, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, páginas 180 y 214.

Por ejecutoria del 15 de junio de 2022, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de criterios 76/2022, derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis.

Registro digital: 167725

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: IX.3o.12 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Marzo de 2009, página 2745

**Tipo: Aislada**

**DOCUMENTOS PRIVADOS. ADQUIEREN FECHA CIERTA CUANDO SON PRESENTADOS COMO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA.**

Atendiendo al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 220, que se consulta en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, años 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 180, de rubro: "DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS.", relativo a que los documentos privados sólo pueden considerarse que son de fecha cierta cuando han sido presentados a un Registro Público, ante un funcionario en razón de su oficio, o bien, a partir de la fecha de la muerte de cualquiera de sus firmantes; es dable concluir que, cuando un contrato privado de compraventa se acompaña a una demanda que a su vez es presentada ante una autoridad judicial dando origen a un juicio de otorgamiento y firma de escritura, por ese solo hecho adquiere tal carácter, ya que a partir de ese momento crea convicción respecto de su existencia, precisamente, por haberse presentado ante un funcionario en ejercicio de sus funciones, como lo es el Juez, pues ello demuestra que el documento respectivo no fue antedatado con la finalidad de afectar actos jurídicos distintos; lo anterior, con independencia del valor probatorio que tenga para demostrar el derecho de propiedad del inmueble que en él se detalla, pues será hasta que se resuelva el contradictorio correspondiente, cuando se defina tal situación.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.

Amparo en revisión 407/2008. Roberto Brancchini Castrejón, por su propio derecho y en representación de Fabiola Brancchini Larios. 20 de febrero de 2009. Unanimidad de votos en relación con el punto resolutivo, pero con la salvedad del Magistrado Guillermo Cruz García, respecto de algunas consideraciones. Ponente: Gerardo Torres García. Secretario: Néstor Merced Guerrero Morales.

### **3.- EXCEPCIÓN DE NO REUNIR EL TIEMPO REQUERIDO PARA PRESCRIBIR,** la que hace consistir en los siguientes argumentos:

*“Que consiste en que aun en el supuesto sin conceder, se tuviese como fecha de inicio de su posesión la señalada por la actora, en fecha 10 de mayo de 2009, a enero de 2011 no reunía el tiempo de posesión requerido para prescribir de mi representada, sin que pueda completar el tiempo de 10 años requeridos para prescribir de buena fe, con el de su causante, ya que no lo hizo valer en esos términos, por lo que debe absolver a mi representada de las prestaciones reclamadas..”.* Tal excepción resulta ser improcedente, en virtud de que como se ha dicho en líneas precedentes, la parte actora acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó la causa generadora de su posesión y haber disfrutado de su posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietaria y por un término mínimo de diez años, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1139 fracción I del Código Civil en el Estado, con relación al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California (anterior a las reformas de fecha siete de enero de dos mil once); puesto que en el asunto que nos ocupa se reproduce la regla especial establecida en el artículo 758 del Código Civil del Estado que a la letra dice:

*“Artículo 758.- Los bienes de dominio del poder público se regirán por las disposiciones de este Código **en cuanto no esté determinado por leyes especiales.**”*

Pues en el caso en estudio es procedente el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, **vigente y aplicable al caso en estudio**, el cual a la letra dice.

*“Artículo 34.- Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. Tratándose de la prescripción de dichos bienes, **se duplicarán los plazos establecidos en el Código Civil.**”*

Siendo que ese artículo fue reformado **el siete de enero del dos mil once**, para quedar de la siguiente manera:

*“Artículo 34.- Los inmuebles del dominio privado del Estado son inembargables **e imprescriptibles.**”*

Al respecto tenemos que el artículo 1o., transitorio, del Código Civil vigente en Estado, establece: "Artículo T-72-1.- Las disposiciones de éste Código regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia, **si con su aplicación no se violan derechos adquiridos.**"; y el artículo 4o., transitorio, del mismo código, previene: "Artículo T-72-4.- Las disposiciones de este Código se aplicarán a los plazos que estén corriendo para prescribir, hacer declaraciones de ausencia, presunciones de muerte o para cualquier otro acto jurídico, **pero el tiempo transcurrido se computará aumentándolo o disminuyéndolo en la misma proporción en que se haya aumentado o disminuido el nuevo término fijado por la presente Ley.**" Ahora bien, de acuerdo a estos preceptos tenemos que la ley aplicable es al momento en que la parte actora entró a poseer el inmueble a usucapir con el ánimo de dueño, esto es la vigente antes de la reforma al artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

Ello es así, pues al momento de que entró a poseer el inmueble la parte actora, siendo el día DIEZ DE MAYO DE DOS MIL NUEVE; **sí podía prescribirse los bienes inmuebles del dominio privado del Estado**, y posteriormente no es posible que prospere la usucapión.

Siendo que se concluye por este juzgador que el inmueble

a usucapir es un inmueble del dominio privado del Estado, porque, los artículos 1 y 3 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California disponen expresamente lo siguiente:

**“Artículo 1.-** La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto regular el régimen de dominio de los bienes que integran el patrimonio del Estado de Baja California, el cual se compone:

I.- De bienes de dominio público del Estado de Baja California, y

**II.- De bienes de dominio privado del Estado de Baja California.”**

**“Artículo 3.-** Son bienes de dominio privado del Estado:

I.- Los bienes vacantes adjudicados por la autoridad judicial;

II.- Los que hayan formado parte del patrimonio de las Entidades Paraestatales que se extingan, disuelvan y liquiden, en la proporción que corresponda al Estado;

III.- Los bienes inmuebles que el Estado adquiera con fines de regularización de la tenencia de la tierra o en materia de vivienda y desarrollo urbano;

IV.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera el Estado.”

Por ende, para efectos de prescripción se duplicaron en el presente juicio el plazo a que refiere el artículo 1139 fracción I del Código Civil del Estado. Siendo que en el caso en estudio tenemos que al tratarse de bienes privados de la administración pública o del Estado el bien inmueble a usucapir, los términos de la prescripción se duplican, esto es, de buena fe **de cinco a diez años**. Así también, no es necesario que la accionante complete el tiempo de posesión requerido para prescribir de buena fe, en los términos a que refiere el numeral 1136 del Código Civil en el Estado, en vista de que la causa generadora de su posesión inició en fecha diez de mayo de dos mil nueve, y a la fecha de presentación de demanda (veintisiete de mayo de dos mil veintidós) ya han pasado más de diez años, por lo que la actora sí reúne el tiempo mínimo requerido de cinco a diez años, en atención a la duplicidad del término que se aplica en el presente juicio, tal y como quedó dicho en líneas precedentes.

**4.- FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA EN LA CAUSA,** la que hace consistir en los siguientes argumentos: “...en atención que el lote materia de este juicio fue objeto de enajenación a título gratuito por parte de Gobierno del Estado a favor de la C. [REDACTED], con lo que se denota que el citado inmueble ya salió del patrimonio de mi representada, de lo que deviene la procedencia de la excepción que hago valer, debiendo absolver a mi representada de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.”; al respecto tenemos que, la legitimación de la parte codemandada [REDACTED], deriva del certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, relativo a la inscripción del predio mayor donde se encuentra inmersa la fracción de terreno materia de la litis; ello es así, en virtud de que la parte actora dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 1143 del Código Civil en el Estado, el cual a la letra dice: **"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 y también en contra del propietario, cuando no coincidan, si el poseedor sabe de antemano quién es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad...";** numeral que legitima a dicho codemandado para ser demandado en el presente juicio; asimismo, la accionante demanda a su causante [REDACTED], así como a la causante de éste, [REDACTED]; de lo que se concluye que la parte actora dio cabal cumplimiento a lo establecido por el artículo arriba citado; por lo tanto, la excepción en estudio resulta ser del todo improcedente.- Sirve de sustento a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia emitida por nuestros más altos Tribunales, misma que a la letra reza:

Registro digital: 203528

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.4o.C. J/3

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Enero de 1996, página 178

Tipo: **Jurisprudencia**

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA. LEGITIMACION PASIVA EN EL JUICIO.**

Si el interesado en la usucapión sabe quién es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapión, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 274/90. Javier Mora López y otros. 14 de marzo de 1991.

Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 222/93. Taurino Reyes Andrés. 28 de enero de 1993.

Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

Amparo directo 1154/94. Luis Limón Cedillo. 10 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 3584/95. Eva Rosales Flores y otras. 13 de julio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretaria: Ana Ma. Serrano Oseguera.

Amparo directo 5664/95. Maura Angeles Barco Pérez. 26 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

Notas:

Por ejecutoria de fecha 16 de mayo de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 4/2000-PS en que participó el presente criterio.

Esta tesis contendió en la contradicción 153/2003-PS resuelta por la Primera Sala, de la que derivó la tesis 1a./J. 58/2004, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XX, noviembre de 2004, página 25, con el rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO."

Así mismo, se han emitido tesis en el sentido de que no es lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para que esta proceda, ya que estas últimas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva, siendo una de esas condiciones la relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refieren a la calidad de las partes contendientes dentro del juicio y en consecuencia de ello implica que la acción debe de ser intentada por el titular del derecho y en contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo, siendo a quien le corresponde acreditar tal relación a la accionante, lo cual quedó acreditado con el certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; en consecuencia, las partes dentro del juicio que nos ocupa, se encuentran legitimadas en la causa, activa y -pasivamente- en virtud de la exhibición de dicho certificado de inscripción y contratos que fueron exhibidos como anexos al escrito de demanda.

**5.- NON MUTATIS LIBELLI**, misma que hace valer con los siguientes argumentos: *“Con fundamento en lo previsto por el artículo 280 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sólo los hechos contenidos tanto en la demanda o contestación están sujetos a prueba, de ahí que las pruebas aportadas por la parte actora no podrán subsanar las omisiones en que incurrió al narrar los hechos de su demanda, ni enderezarla o modificarla, lo que se traduce en que las pruebas que se desahoguen no podrán tener por objeto demostrar o introducir hechos novedosos y ajenos a la litis planteada; así lo corrobora el siguiente criterio de interpretación, visible en la página 1711 del Semanario Juridicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIV, de diciembre de 2001, materia civil, correspondiente a la novena época, que se transcribe enseguida.”*. Excepción que es improcedente, toda vez que como se ha dicho en líneas que anteceden, la parte actora acreditó con las pruebas aportadas en juicio de su parte, los elementos constitutivos de la acción, no así el codemandado [REDACTED], en virtud de no haber ofertado medios de convicción a fin de acreditar sus excepciones.

**6.- EXCEPCIONES INNOMINADAS**, la que hace consistir en los argumentos siguientes: *“No es obstáculo para que procedan las excepciones anteriormente narradas, por no expresa su nombre correctamente, toda vez que basta con que se determine con claridad el hecho en qué consiste la defensa que se hace valer, tal como la Suprema Corte de Justicia de la Nación, lo determinó...”*; en cuanto a lo expresado por el codemandado [REDACTED] [REDACTED], en nada beneficia en asistirle la razón, toda vez que las excepciones antes detalladas ya fueron analizadas y declaradas de improcedentes, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

**IX.-** Así pues, a juicio de quien resuelve, con los medios de

convicción analizados previamente, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio, y hechos en que se funda la acción ejercitada en juicio, y hechos en que se funda la acción ejercitada en juicio; la parte codemandada [REDACTED], no acreditó sus excepciones; en rebeldía de los codemandados [REDACTED] y [REDACTED]; de tal manera que estando probado que la fracción de terreno materia de este proceso se encuentra inmerso dentro de un predio mayor que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del codemandado [REDACTED]; que la activa procesal se encuentra en posesión del mismo desde hace más de diez años (desde el 10 de mayo de 2009), en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietaria de la fracción de terreno materia de la litis, el cual se encuentra inmerso dentro de un predio mayor que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

**X.-** En la inteligencia que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que en la especie haya procedido la prescripción positiva respecto de una fracción de terreno que se encuentra inmersa en un predio mayor, por lo que la procedencia de la misma no implica que éste Juzgador esté autorizando subdivisión alguna de dicho predio, ello tomando en consideración que **los Ministros integrantes de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación** han establecido que para adquirir un lote de terreno a través de la figura de la Prescripción Positiva, se deben satisfacer únicamente los requisitos establecidos para ello en la Legislación Civil y no los previstos en las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, sin embargo, dentro de dicho Precedente Judicial, identificado como 1ª./J. 60/2007 y con el rubro "PRESCRIPCIÓN

POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMA DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS", se precisa, sin que ello implique que una vez adquirido el bien inmueble, **no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.** En mérito de ello, la parte accionante deberá de cumplir con los requisitos y pagos administrativos que correspondan de acuerdo a la legislación de desarrollo urbano **respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles.** A continuación, sirve de sustento la siguiente tesis de jurisprudencia emitida por nuestros más altos Tribunales:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS.**

*La legislación civil establece que para adquirir por prescripción un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. En ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la*

prescripción positiva, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo.

1a./J. 60/2007

Contradicción de tesis 28/2007-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 18 de abril de 2007. Mayoría de tres votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Disidente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 60/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de abril de dos mil siete.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, Agosto de 2007. Pág. 285. **Tesis de Jurisprudencia.**

Por otro lado, conforme a lo dispuesto por los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establecen:

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

**“Artículo 75-BIS-B.-** Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se regirá de la siguiente forma: A.- Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles. Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior. I.- Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes: a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad; b) La prescripción positiva; c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador; e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles; f) La fusión de sociedades; g) La escisión de sociedades, cuando no se

cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación; i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones; j) El usufructo; k) La cesión de derechos del heredero o legatario; l) La Donación, legado y herencia; m) La permuta, por cada adquisición; y n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores... VIII.- Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación. IX.- Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fé pública, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente: a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo. b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y c) Que se ha efectuado el deslinde del predio. Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...".

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

Así mismo, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y se de cumplimiento a lo anterior, deberá inscribirse ante el Registro

Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad a la accionante, decretándose la **CANCELACIÓN PARCIAL** de la partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, sólo por lo que hace al mismo; también, deberá cumplirse con los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

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

#### RESUELVE:

**PRIMERO.-** En la vía **ORDINARIA CIVIL** seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED], probó los elementos constitutivos de su acción, y el codemandado [REDACTED] no acreditó sus excepciones; en rebeldía de los codemandados [REDACTED] y [REDACTED].

**SEGUNDO.-** Se declara que -a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del juicio- la accionante [REDACTED], se ha convertido en propietaria -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva, desde el día diez de mayo de dos mil nueve, respecto de la **FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE 200.00 METROS CUADRADOS**, la cual se encuentra

inmersa dentro de un predio mayor identificado como **LOTE: UNA FRACCIÓN DE TERRENO DEL PREDIO DENOMINADO CAÑÓN DE LAS CRUCES, COLONIA MESA ALTA HOY COL. LIBERTAD DE ÉSTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 41-11-25 HAS**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Contrato de donación inscripción 9970 del Tomo 48 de Sección Traslación de fecha 18 de abril de 1959, Folio Real: 1016255**. Fracción de terreno que cuenta con el siguiente cuadro de construcción que se desprende del acta de levantamiento obrante en autos:

<b>CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO-DOCUMENTAL</b>						
<b>EST</b>	<b>PV</b>	<b>DIST</b>	<b>RUMBO</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>	<b>COLINDANTES</b>
4	1	20.000	N 65°28'00" W	3599145.1 704	500546.3273	LOTE 51
1	2	10.000	S 24°32'00" W	3599136.0 732	500542.1751	AV. JOSEFA A.P. DE ROYO
2	3	20.000	S 65°28'00" E	3599127.7 687	500560.3695	LOTE 53
3	4	10.000	N 24°32'00" E	3599136.8 659	500564.5217	CJON. LA GUANAJUATEÑA
<b>SUPERFICIE = 200.00 m<sup>2</sup></b>						

**TERCERO.-** Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** del **Contrato de donación inscripción 9970 del Tomo 48 de Sección Traslación de fecha 18 de abril de 1959, Folio Real: 10162550**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; por lo que hace a la fracción de terreno materia del presente juicio.

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

**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, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio a efecto de hacer de su conocimiento que la C. [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en el resolutivo segundo de la presente resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FÁBILA ÁVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la

Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

JJAC

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 0733/2022, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED]; [REDACTED] Y [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. -----

En el número **14,745** del Boletín Judicial de fecha **17-Abril-2024**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- **En 18-Abril-2024** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **14,745** del Boletín Judicial de fecha **17-Abril-2024**. CONSTE.