

## JUZGADO 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** los autos del expediente número **130/2023**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL, PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], y;

### RESULTANDOS:

1.- Por escrito presentado en fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, compareció ante este Juzgado el C. [REDACTED], demandando en la vía Ordinaria Civil acción de Prescripción Positiva a los CC. [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], con el fin de que se le declare propietario por haber operado a su favor la prescripción positiva del bien inmueble identificado como **LOTE 16 DE LA MANZANA 7 (siete), en la colonia Lomas del Rubí San Antonio de los Buenos en Tijuana, B.C, con clave catastral VR-107-016, con una superficie de 204.962 m<sup>2</sup>**; con las medidas y colindancias que precisa; se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tijuana, Baja California bajo **Contrato de Compraventa inscripción 1902 del tomo 12 de sección fracc. GOBIERNO DE FECHA 19 DE OCTUBRE DEL 1989, CON FOLIO REAL 917396 a nombre de [REDACTED]**; asimismo, reclama las diversas prestaciones que señala; manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar a los codemandados [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestaran la demanda instaurada en su contra; no obstante lo anterior, los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], se apersonaron por medio del escrito presentado en fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, por medio del cual produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, allanándose a las prestaciones reclamadas por sus contrarios, y posteriormente, comparecieron el día tres de marzo de dos mil veintitrés, a ratificar dicho escrito de allanamiento; por lo que, mediante proveído que data del veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, se les tuvo a dichos codemandados allanándose a las prestaciones reclamadas en juicio. Por lo que hace al codemandado [REDACTED], la parte actora manifestó desconocer el domicilio en donde podían ser localizados dichos codemandados, por lo que se ordenaron girar oficios de localización y búsqueda a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización del domicilio de los codemandados antes aludidos, y en virtud de que ninguna dependencia brindó domicilio a nombre del mismo, mediante acuerdo de fecha treinta de junio de dos mil veintitrés, se ordenó el emplazamiento vía edictos, a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; seguidamente, en proveído del día diez de agosto de dos mil veintitrés, se tuvo al accionante exhibiendo los ejemplares del periódico "El Sol de Tijuana", así como las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado, mediante los cuales se emplazó al codemandado [REDACTED]; posteriormente, en auto de fecha siete de septiembre de dos mil veintitrés mismo que declara al antes mencionado como rebelde por no contestar, se ordenó abrir el presente 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, en proveído veintitrés de octubre de dos mil veintitrés se le tiene por acusada la rebeldía que incurrió el codemandado [REDACTED] y la preclusión de su derecho que dejó de ejercer para cada uno de los efectos legales que haya lugar, posterior a esto se señaló fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día uno de marzo de dos mil veinticuatro, en donde se tuvieron por desahogadas las probanzas ofertadas por el accionante, por lo cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora lo que a su derecho convino, no así el demandado en virtud de su incomparecencia a dicha audiencia y; por así corresponder al estado procesal de autos, se citó para el dictado de la resolución definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes

### CONSIDERANDOS:

I.- Los artículos **81 y 277**, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: "*...Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito...;*" "*...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...*".

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda

emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la Tesis de Jurisprudencia de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye: - -

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

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

En mérito de lo anterior, se procede a examinar:-

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

**Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia:** Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídica procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrieron los enjuiciados y que la vía procesal seleccionada por el demandante 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 éste órgano*

jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada a los demandados.- Al respecto resulta aplicable la Ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza: - - - -

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

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

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

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

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

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

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

**IV.-** Durante la tramitación del juicio la parte actora exhibió un acta de levantamiento expedido por el la Dirección de Catastro-Departamento de Cartografía, así como un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, relativos al inmueble materia del presente juicio; mismos que no fueron objetados por los demandados y por ello obtienen valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408, del Enjuiciamiento Civil vigente 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**, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de los 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 Certificado de inscripción y acta de levantamiento exhibidos.

**V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE.-** Son aplicables al caso en estudio, los artículos 797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144 del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: "**Artículo 797.-** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión."..."**Artículo 1122.-** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley."..."**Artículo 1123.-** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no

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

De lo expuesto en el párrafo precedente se desprende que los elementos de la acción de prescripción positiva **de buena fe** son los siguientes: **A).-** Que quien la ejercite acredite una posesión sobre el bien debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa

generadora) y demostrar los hechos en que se funda; **B).**- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, publica, **de buena fe**, en concepto de propietario y por un término mínimo de cinco años. Al respecto se invocan cómo aplicables los siguientes Criterios de Jurisprudencia que a la letra rezan respectivamente:

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

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

3a./J. 18/94

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

**Tesis de Jurisprudencia 18/94.** Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente 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.

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

Respecto al elemento consistente en que el actor acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión (causa generadora) y demostrar los hechos en que la funda, tenemos que el mismo en su escrito de demanda en su hecho primero y segundo, narra lo siguiente:

"...1.- Bajo protesta de decir verdad, manifiesto a su señoría que desde el 18 de Enero del 2018, la suscrita, tengo la posesión real y material del inmueble identificado como: lote 16 (dieciséis) de la manzana 7 (siete) en la colonia Lomas del Rubí San Antonio de los Buenos en Tijuana, B.C, con clave catastral VR-107-016 y con una superficie Documental y Real de 204.962 metros cuadrados y con medidas y colindancias que se identifican en el levantamiento topográfico que adjunto en la presente demanda como ANEXO DOS, mismo contrato del cual fueron testigos presenciales los señores [REDACTED] Y [REDACTED], contrato que tiene por objeto el bien inmueble que cuenta con los siguientes datos:

Superficie Documental y Real: 204.962 metros cuadrados  
Medidas y colindancias

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO-DOCUMENTAL							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	P V				Y	X	
				1	3,595,235.0165	497,368.7199	
1	2	N 25°30'10.30" W	11.271	2	3,595,245.1893	497,363.8671	AV. GNRAL, LIBERAL PATRIA (AV. GNRAL, LIBERAL PATRIA)
2	3	N 65° 01'08.87"E	18.650	3	3,595,253.0655	497,380.7724	LOTE 15
3	4	S 15°10'58.16" E	12.289	4	3,595,241.2054	497,383,9909	LOTE 51 Y LOTE 52
4	1	N 67°56'19.30" W	16.477	1	3,595,235.0165	497,368.7199	LOTE 17

**SUPERFICIE = 204.96 m<sup>2</sup>**

Con datos de inscripción: inscripción 1902 del Tomo 12 Sección Fracc. Gobierno de fecha 19 de Octubre de 1989, con FOLIO REAL No. 917396 del Registro Público de la propiedad y de Comercio de Tijuana Baja California

II.- Los mencionados inmuebles los adquirí por medio de un CONTRATO VERBAL en fecha 18 de Enero del 2018 con los SRES. [REDACTED] Y [REDACTED] por la cantidad de \$ 29,000.00 (veintinueve mil dólares moneda de los Estados Unidos de América) como vendedores, entregándome el inmueble descrito en el punto de hechos anterior y una vez que celebramos el contrato verbal de fecha 18 de Enero del 2018 y a partir de ese momento de celebración del instrumento contractual antes mencionado, conservo la posesión real y material en forma pública, pacífica, continua, a título de propietario y de buena fe, sin más poseedores pro indiviso que la suscrita y dentro del inmueble he realizado mejoras y le he dado mantenimiento propio del uso y desgaste natural. Cabe señalar que el inmueble lo he usado como vivienda y desde el 2018 lo habito como mi propiedad....”.

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

Novena Época.

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: IV, Diciembre de 1996.

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

Página: 436.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN SE HACE CONSISTIR EN UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA, DEBE EVIDENCIARSE LA ENTREGA DE UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO.** Si la actora en la usurpación expresa que la causa generadora de la posesión consiste en la celebración de un contrato de compraventa verbal, debe acreditar la entrega de un precio cierto y en dinero, a cambio de la transmisión de la propiedad.

Sexta Época.

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: Cuarta Parte, CXXXIII.

Página: 55.

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

Y con la finalidad de justificar la causa generadora de la posesión que ostenta el accionante, cualidad que la ley exige para que prospere la usucapión, exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo; todos relativos al inmueble materia de la litis; asimismo, dentro del periodo probatorio ofreció los siguientes medios de convicción: la **CONFESIONAL** a cargo del demandado [REDACTED], la cual se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha uno de marzo de dos mil veinticuatro, en la cual se le declaró por confeso de las posiciones calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, al igual que la diversa

presunción legal consistente en tener por confeso al pasivo procesal al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención la prueba testimonial a cargo de los de nombres [REDACTED] Y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha uno de marzo de dos mil veinticuatro, la cual alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón fundada de su dicho, ya que en relación al primero de los elementos en estudio, declararon por separado al tenor del mismo interrogatorio formulado lo que a continuación se transcribe:

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

"... **A LA PRIMERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE Y DE DÓNDE CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED].- **Calificada de legal, contestó:** Que la conozco desde que llego a vivir hace seis años, es mi vecina.- **A LA SEGUNDA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE Y DE DONDE CONOCE A LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED].- **Calificada de legal, contestó:** Que los conozco porque fueron mis vecinos por muchos años.- **A LA TERCERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO.- **Calificada de legal, contestó:** Que Si lo conozco es el Lote 16 Manzana 7 Calle Liberal Patria 5272 Lomas del Rubí en la delegación San Antonio de los buenos de esta ciudad.- **A LA CUARTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EN QUE DIRECCION SE ENCUENTRA EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO. **Calificada de legal, contestó:** Que si lo conozco es el Lote 16 Manzana 7 Calle Liberal Patria 5272 Lomas del Rubí en la delación San Antonio de los Buenos de esta ciudad.- **A LA QUINTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES EL POSEEDOR DEL INMUEBLE MTERIA DEL PRESENTE JUCIO.- **Calificada de legal, contestó:** Que si la señora [REDACTED] **A LA SEXTA.-** QUE

DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI SE CELEBRÓ ALGÚN TIPO DE CONTRATO Y CON QUIEN, AL MOMENTO DE OBTENER LA POSESION DEL PREDIO EN CITA, POR PARTE DE LA SEÑORA [REDACTED].-

**Calificada de legal, contestó:** Que si se celebró un contrato verbal entre la señora [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED]

[REDACTED] el 18 de enero del 2018.- **A LA SÉPTIMA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, ¿CUÁL FUE EL MONTO DE LA CANTIDAD QUE SE PAGÓ POR LA OPERACION DE COMPRAVENTA DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO?.-**Calificada de legal, contestó:** Que si, sé que se pagaron 29 mil dólares en efectivo porque yo estaba ahí presente.- **A LA OCTAVA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED]

DESE EL DÍA QUE ENTRÓ EN POSESIÓN DEL TERRENO, LO HA VENIDO POSEYENDO COMO PROPIETARIA, DE MANERA PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA Y DE BUENA FE.- **Calificada de legal, contestó:** Que si desde el 18

de enero del 2018 ha estado viviendo ahí los vecinos la conocen como dueña de la casa, como propietaria porque ella se encarga de hacer los pagos de los servicios públicos; es pacífica porque no utilizo violencia para adquirirlo; continua porque desde que lo compró hasta la fecha de hoy ha vivido en la casa, de manera pública porque todos saben que es de ella, y de buena fe porque ella hizo el contrato de compraventa verbal.- **A**

**LA NOVENA.-** QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO.- SE Y ME CONSTA QUE HIZO UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA Y LA SEÑORA REBECA MALDONADO Y EL SEÑOR [REDACTED] Y LO PAGÓ...".

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

"... **A LA PRIMERA.-** Que si la conozco desde hace como 6 años, desde el año 2018, es mi vecina.- **A LA SEGUNDA.-** Que si los conozco desde hace quince años.- **A LA TERCERA.-** Que si, es el lote 16 manzana 7 en la colonia Lomas Del Rubí San Antonio De Los Buenos.- **A LA CUARTA.-** Que si, Calle Liberal Patria Número 5272 Lomas Del Rubí, de esta ciudad.- **A**

**LA QUINTA.-** Que si [REDACTED].-**A LA SEXTA.-** Que si, con la señora [REDACTED] y el señor [REDACTED] el 18 de enero del 2018 y fue un contrato de compraventa, de forma verbal.- **A LA SÉPTIMA.-** Que si veintinueve mil dólares porque yo estuve ahí presente.- **A LA**

**OCTAVA.-**Que si, me consta y es la única que ha vivido en el predio desde el 2018 de forma continua y ha hecho remodelaciones.- **A LA NOVENA.-**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Porque es mi vecina y conozco a la señora [REDACTED]  
[REDACTED] y al señor [REDACTED] desde hace quince años...".

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 testigos declararon por separado: *conocer a las partes del presente juicio; que la parte actora está en posesión del inmueble materia de la litis; que el mismo lo adquirió por medio de un contrato verbal de compraventa celebrado en fecha 18 de enero de 2018; y que la accionante lo ha poseído con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietaria*, dando ambos testigos razón fundada de su dicho.- En virtud de ello es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que la promovente del presente juicio se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietarios**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente.

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

*Para que la prueba testimonial sea válida, no solamente deben ser las declaraciones sobre un hecho determinado que sean contestes, sino que además los testigos deben ser idóneos para declarar en cuanto esté demostrada la razón suficiente para la cual emite su dicho, o sea, que se justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos.*  
TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad

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

### **TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.**

Para la validez de una prueba testimonial no solamente se requiere que las declaraciones sobre un hecho determinado sean contestadas de manera uniforme por todos los testigos, sino que, además, el valor de dicha prueba testimonial depende que los testigos sean idóneos para declarar en cuanto esté demostrada la razón suficiente por la cual emiten su testimonio, o sea que se justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos.

4a. Volúmenes 121-126, Pág. 89. Amparo directo 3349/78. Cosbel, S.A. de C.V. 17 de enero de 1979. 5 votos. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 145-150, Pág. 63. Amparo directo 2511/81. Guillermo Sierra Cureño. 29 de junio de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2202/81. Ramón Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2303/81. Instituto Mexicano del Seguro Social. 5 de octubre de 1981. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 157-162, Pág. 79. Amparo directo 3382/82. Ferrocarriles Nacionales de México. 13 de octubre de 1982. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán De Tamayo. **Instancia:** Cuarta Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 157-162. Quinta Parte. Pág. 99. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

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

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. .8o.C. J/24 Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Amparo

directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo. Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, Junio 2010. Pág. 808. **Tesis de Jurisprudencia.**

Máxime que en autos se advierte que los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], comparecieron ante presencia judicial a allanarse a la presente demanda confesando todas y cada una de las prestaciones entabladas en juicio, mismo escrito que se ratificó ante presencia judicial el día tres de marzo de dos mil veintitrés, en la forma y términos que han quedado apuntados, el cual tiene el valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Así también, la causa generadora de la posesión se robustece con la confesión ficta producida en autos por el codemandado [REDACTED], al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, pues al no hacerlo, no se pronunciaron respecto al hecho litigioso, **por ende se reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente.** -

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

**controversia.** El demandado podrá exponer lo que le convenga respecto a los puntos de hecho y de derecho contenidos en la demanda.

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

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

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

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

Por ende, dicho silencio del codemandado [REDACTED], al no haber contestado los hechos del escrito de demanda ya transcritos, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se les enteró formalmente para contradecirlo, es por los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna.- Resultan aplicables las siguientes ejecutorias que a la letra dicen respectivamente.

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

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

1a./J. 93/2006

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

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

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

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

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

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

1a./J. 36/97

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

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

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

**VII.-** Ahora bien en relación al diverso elemento de la acción, esto es que la parte actora hayan disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietarios**, en ese sentido, el actor expone en su escrito de demanda, en los hechos "VI" y "VII", lo siguiente:

"...VI.- El origen y CAUSA GENERADORA DE NUESTRA POSESIÓN ORIGINARIA se deriva del contrato de compraventa en su modalidad verbal que celebré el día 18 de Enero del 2018 con los SRES. [REDACTED] Y [REDACTED] por la cantidad de \$29,000.00 (veintinueve mil dólares moneda de los

Estados Unidos de América)

VII.- Es el caso que desde el día 18 de Enero del 2018, FECHA QUE CELEBRÉ el Contrato Privado de inmuebles en su modalidad verbal, es decir desde hace más de 5 años entre la suscrita en mi carácter de compradora y los SRES. [REDACTED]

Y [REDACTED], en su carácter de vendedores; tomé posesión del bien inmueble que nos ocupa, a título de dueña (artículo 817 del Código Civil Del Estado), en forma pacífica (artículo 814 del Código Civil Del Estado), continua (artículo 815 del Código Civil Del Estado), pública (artículo 816 del Código Civil Del Estado) y de buena fe, tal como lo establece la ley, sin que jamás haya sufrido alguna perturbación respecto a la posesión del predio materia del juicio. Pero en razón de que hasta la fecha no he obtenido la legitimación respectiva de la pertenencia del inmueble motivo del presente juicio, por lo que con la finalidad de purgar vicios y demás impedimentos legales de legitima tenencia de los mencionados inmuebles, recorro ante esta instancia, además que en consideración, que al haber adquirido mediante compra, es que considero a sumir su derecho de obtener tal propiedad, siendo estas de la siguiente forma.

Pero en razón de que hasta la fecha no he obtenido la legitimación respectiva de la pertinencia del inmueble motivo del presente juicio, por lo que, con la finalidad de purgar vicios y demás impedimentos legales de legitima tenencia del mencionado inmueble, recorro ante esta instancia, además que en consideración que al haber adquirido mediante legitima compra es que considero a sumir su derecho de obtener tal propiedad, siendo estas de la siguiente forma

**EN CONCEPTO DE DUEÑA**, ya que desde que entré a poseer el inmueble me he ostentado ante mis vecinos y demás personas

como propietaria del mismo, reuniendo la suscrita el tiempo estipulado por la ley, artículo 1136 del código sustantivo civil. El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa... para que sea procedente la prescripción a mi favor.

**PACÍFICA**, Toda vez que en esa forma entré a poseer, puesto que fue sin violencia alguna y lógico nadie se opuso a ello y que hasta en la actualidad nadie se ha opuesto a la posesión que ostento del inmueble materia del presente juicio, de conformidad al artículo 814 del Código Civil vigente para nuestro Estado.

**CONTINUA**, Ya que desde que entré en posesión del mencionado inmueble, hasta la actualidad, no se ha visto interrumpida la posesión que en la actualidad ostento y por lo tanto **ININTERRUMPIDAMENTE**, de conformidad al artículo 815 del código Civil vigente para nuestro Estado.

**PÚBLICA**, Ya que desde que entré en posesión del multicitado inmueble objeto del presente juicio, es del dominio público y todo mundo sabe que soy la legítima propietaria del citado inmueble y ante mis vecinos y demás personas en todo momento me he ostentado como legítima propietaria y desde que lo poseo, he realizado diversas actos propios de propietario, sin que a la fecha se me haya molestado por persona alguna, además le he realizado mejoras al inmueble tal como haberle hecho remodelaciones y darle mantenimiento que es donde actualmente resido, así como de la contratación y pagos de ciertos servicios que el inmueble tiene.

**DE BUENA FE**, Ya que entré a ostentarme como dueña del

*inmueble objeto del presente juicio, por haberlo adquirido de quien tenía derecho para transmitirme el dominio, como acredito con el contrato privado de compraventa de inmueble correspondiente....”.*

Ahora bien, a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, el accionante ofreció las **PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS** consistentes en un acta de levantamiento expedido por el la Dirección de Catastro-Departamento de Cartografía, así como un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, relativos al inmueble materia del presente juicio; **LA CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED], misma que fue desahogada dentro de la audiencia de ley de fecha no de marzo de dos mil veinticuatro, en la cual se le declaró por confeso de las posiciones calificadas de legales, por no haber comparecido al desahogo de la misma y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesos a los demandados al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se les concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] **Y** [REDACTED].- Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en el considerando IV, mismas que al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud se tienen por legítimas y eficaces; por lo que se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

En ese mismo orden de ideas, tenemos que es de

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

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

XX. J/40

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

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

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

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

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

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

Advirtiéndose de autos como ya se dijo, que la parte actora ofertó la prueba testimonial a cargo de las de nombres [REDACTED] Y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley de fecha cinco de enero de dos mil veintitrés, también alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, debido a que los testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que, en estudio la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"... **A LA PRIMERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE Y DE DÓNDE CONOCE A LA SEÑORA [REDACTED].- **Calificada de legal, contestó:** Que la conozco desde que llego a vivir hace seis años, es mi vecina.-**A LA SEGUNDA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE Y DE DONDE CONOCE A LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED].- **Calificada de legal, contestó:** Que los conozco porque fueron mis vecinos por muchos años.- **A LA TERCERA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO.- **Calificada de legal, contestó:** Que Si lo conozco es el Lote 16 Manzana 7 Calle Liberal Patria 5272 Lomas del Rubí en la delegación San Antonio de los buenos de esta ciudad.-**A LA CUARTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE EN QUE DIRECCION SE ENCUENTRA EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO. **Calificada de legal, contestó:** Que si lo conozco es el Lote 16 Manzana 7 Calle Liberal Patria 5272 Lomas del Rubí en la delegación San Antonio de los Buenos de esta ciudad.- **A LA QUINTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ES EL POSEEDOR DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUCIO.- **Calificada de legal, contestó:** Que si la señora [REDACTED] .-**A LA SEXTA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI SE CELEBRÓ ALGÚN TIPO DE CONTRATO Y CON QUIEN, AL MOMENTO DE OBTENER L POSESION DEL PREDIO EN CITA, POR PARTE DE LA SEÑORA [REDACTED].- **Calificada de legal, contestó:** Que si se celebró un contrato verbal entre la señora [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED] Y [REDACTED] el 18 de enero del 2018 .-**A LA SÉPTIMA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, ¿CUÁL FUE EL MONTO DE LA CANTIDAD QUE SE PAGÓ POR LA OPERACION DE COMPRAVENTA DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO?.-**Calificada de legal, contestó:** Que si, sé que se pagaron 29 mil dólares en efectivo porque yo estaba ahí presente.- **A LA OCTAVA.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] DESE EL DÍA QUE ENTRÓ EN POSESIÓN DEL TERRENO, LO HA VENIDO POSEYENDO COMO PROPIETARIA, DE MANERA PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA Y DE BUENA FE.- **Calificada de legal, contestó:** Que si desde el 18 de enero del 2018 ha estado viviendo ahí los vecinos la conocen como dueña de la casa, como propietaria porque ella se encarga de hacer los pagos de los servicios públicos; es pacifica porque no utilizo violencia para adquirirlo; continua porque desde que lo compró hasta la fecha de hoy ha vivido en la casa, de manera pública porque todos saben que es de ella, y de buena fe porque ella hizo el contrato de compraventa verbal .- **A LA NOVENA.-** QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZON DE SU DICHO.- SE Y ME CONSTA QUE HIZO UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA Y LA SEÑORA

REBECA MALDONADO Y EL SEÑOR [REDACTED] Y LO PAGÓ....".

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

"... **A LA PRIMERA.**- Que si la conozco desde hace como 6 años, desde el año 2018, es mi vecina.- **A LA SEGUNDA.**- Que si los conozco desde hace quince años.- **A LA TERCERA.**- Que si, es el lote 16 manzana 7 en la colonia Lomas Del Rubí San Antonio De Los Buenos.- **A LA CUARTA.**- Que si, Calle Liberal Patria Número 5272 Lomas Del Rubí, de esta ciudad.- **A LA QUINTA.**- Que si [REDACTED].-**A LA SEXTA.**- Que si, con la señora [REDACTED] y el señor [REDACTED] el 18 de enero del 2018 y fue un contrato de compraventa, de forma verbal.- **A LA SÉPTIMA.**- Que si veintinueve mil dólares porque yo estuve ahí presente.- **A LA OCTAVA.**-Que si, me consta y es la única que ha vivido en el predio desde el 2018 de forma continua y ha hecho remodelaciones.- **A LA NOVENA.**- Porque es mi vecina y conozco a la señora [REDACTED] y al señor [REDACTED] desde hace quince años....".

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 testigos declararon por separado conocer a la parte actora, que conocieron al codemandado [REDACTED], saben dónde está ubicado el terreno materia del juicio, saben el lugar y fecha de la celebración del contrato relativo al inmueble que nos ocupa, saben la cantidad por la cual se celebró dicho contrato, manifiestan que el accionante tiene la posesión material y jurídica del terreno materia de la litis desde el 18 de enero del 2018; asimismo, de las testimoniales se advierte que lo ha poseído con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario, dando ambos testigos razón fundada de su dicho; en virtud de ello es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí

inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que el promovente del presente juicio, se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente.

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

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

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

#### **TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS.**

*Para la validez de una prueba testimonial no solamente se requiere que las declaraciones sobre un hecho determinado sean contestadas de manera uniforme por todos los testigos, sino que, además, el valor de dicha prueba testimonial depende que los testigos sean idóneos para declarar en cuanto esté demostrada la razón suficiente por la cual emiten su testimonio, o sea que se justifique la verosimilitud de su presencia en donde ocurrieron los hechos.*

4a. Volúmenes 121-126, Pág. 89. Amparo directo 3349/78. Cosbel, S.A. de C.V. 17 de enero de 1979. 5 votos. Ponente: Alfonso López Aparicio. Volúmenes 145-150, Pág. 63. Amparo directo 2511/81. Guillermo Sierra

Cureño. 29 de junio de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2202/81. Ramón Benítez Fernández. 3 de agosto de 1981. 5 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 151-156, Pág. 50. Amparo directo 2303/81. Instituto Mexicano del Seguro Social. 5 de octubre de 1981. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo. Volúmenes 157-162, Pág. 79. Amparo directo 3382/82. Ferrocarriles Nacionales de México. 13 de octubre de 1982. Unanimidad de 4 votos. Ponente: María Cristina Salmorán De Tamayo. **Instancia:** Cuarta Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 157-162. Quinta Parte. Pág. 99. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

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

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

**VIII.-** Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se fundan; de tal manera que estando probado que el inmueble materia de este proceso aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad a nombre del codemandado [REDACTED]

██████████, que la accionante ██████████ se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietario, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietario del inmueble que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.-----

**IX.-** De igual forma conforme a lo dispuesto por el artículo 75 Bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, que establece:-----

**“Artículo 75-BIS-B.-** Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se registrá 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 y transcurra el término de ley, 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 objeto del presente juicio, para los efectos de ley a que haya lugar, conforme a dispositivo legal en cita. -----

En este orden de ideas, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, y se dé cumplimiento a lo antes ordenado, deberá inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que le sirva de título de propiedad al accionante, decretándose la **CANCELACIÓN**

**TOTAL** de la Partida bajo la cual se encuentra inscrito el bien litigioso, asimismo deberá cumplirse con los requisitos de ley (avaluó, plano del inmueble y demás), y el pago de los derechos administrativos y fiscales, entre ellos el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto a Entidades Federativas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) y Certificado de Libertad Fiscal, al declararse la prescripción en forma definitiva.

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

"...ACTA DE EMBARGO PARTIDA 6251456 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 Y CON HORA 11:24 OFICIO JUZGADO: OFICIO NUMERO 1828/2021 DE FECHA 01 DE JUNIO DE 2021, GIRADO POR MTRA. MARIA DE LOURDES MOLINA MORALES, JUEZ DEL JUZGADO DECIMO CIVIL, ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EXPEDIENTE 371/2020, RELATIVO AL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL.

ACTOR (ES): HILDA DENISSE MARTINEZ CRUZ

DEMANDO (S): [REDACTED],  
CARLA YARED PAEZ MALDONADO,.

POR LA CANTIDAD: \$718,750.00 PESOS MONEDA NACIONAL  
BIENES INMUEBLES AFECTADOS: LOTE 16 MANZANA 7 LOMAS DEL RUBI, S.A. DE LOS BUENOS, TIJUANA."

"...ACTA DE EMBARGO PARTIDA 6252650 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 07 DE OCTUBRE DEL 2021 Y CON HORA 13:12 OFICIO JUZGADO: OFICIO NUMERO 3170/2021 DE FECHA 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021, GIRADO POR MTRA. MARIA DE LOURDES MOLINA MORALES, JUEZ DEL JUZGADO DECIMO CIVIL, ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EXPEDIENTE 370/2020, RELATIVO AL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL.

ACTOR (ES): MARIA DEL SOCORRO CRUZ SOSA

DEMANDO (S): [REDACTED],  
CARLA YARED PAEZ MALDONADO,.

POR LA CANTIDAD: DOLARES

BIENES INMUEBLES AFECTADOS: LOTE 16 MANZANA 7 LOMAS DEL RUBI, S.A. DE LOS BUENOS, TIJUANA.

DISPOSICION ESPECIAL: EL PRESENTE EMBARGO ES POR LAS SIGUIENTES CANTIDADES: \$289,406.00 M.N. \$3,825.20 DOLARES \$23,729.80 DOLARES SE EMBARGAN LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE PUDIERAN CORRESPONDER A [REDACTED]. "

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

**PRESCRIPCION POSITIVA DE INMUEBLES HIPOTECADOS.**

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

3a.

Amparo civil directo 1131/39. Díez Barrozo y Macedo Paulina. 2 de septiembre de 1941. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente  
Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo LXIX. Pág. 3405. Tesis Aislada.

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** En la vía ordinaria civil seguida en este juicio, la accionante [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía del codemandado [REDACTED]: y los codemandados [REDACTED] y [REDACTED], se allanaron a la demanda, quienes señalaron domicilio procesal de su parte.

**SEGUNDO.-** Se declara que el C. [REDACTED], se convirtió en propietario -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto del bien inmueble que se identifica como **LOTE 16 DE LA MANZANA 7 (siete), en la colonia Lomas del Rubí San Antonio de los Buenos en Tijuana, B.C, con clave catastral VR-107-016, con una superficie de 204.962 m<sup>2</sup>**; con las medidas y colindancias que precisa; se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tijuana, Baja California bajo **Contrato de Compraventa inscripción 1902 del tomo 12 de sección fracc. GOBIERNO DE FECHA 19 DE OCTUBRE DEL 1989, CON FOLIO REAL 917396** a nombre DE [REDACTED]; el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias que se desprenden del certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad: - - - - -

Así como, con el siguiente cuadro de construcción polígono físico, que se advierte del acta de levantamiento expedido por Dirección de Catastro-Departamento de Cartografía, obrante en autos:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO-DOCUMENTAL							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	P V				Y	X	
				1	3,595,235.0165	497,368.7199	
1	2	N 25°30'10.30" W	11.271	2	3,595,245.1893	497,363.8671	AV. GNRAL, LIBERAL PATRIA (AV. GNRAL, LIBERAL PATRIA)
2	3	N 65° 01'08.87"E	18.650	3	3,595,253.0655	497,380.7724	LOTE 15
3	4	S 15°10'58.16" E	12.289	4	3,595,241.2054	497,383,9909	LOTE 51 Y LOTE 52
4	1	N 67°56'19.30" W	16.477	1	3,595,235.0165	497,368.7199	LOTE 17
<b>SUPERFICIE = 204.96 m<sup>2</sup></b>							

**TERCERO.-** Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** del **Contrato de Compraventa inscripción 1902 del tomo 12 de sección fracc. GOBIERNO DE FECHA 19 DE OCTUBRE DEL 1989, CON FOLIO REAL 917396** a nombre de [REDACTED], en el entendido de que el inmueble que nos ocupa, cuenta con los siguientes gravámenes:

"...ACTA DE EMBARGO PARTIDA 6251456 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 Y CON HORA 11:24 OFICIO JUZGADO: OFICIO NUMERO 1828/2021 DE FECHA 01 DE JUNIO DE 2021, GIRADO POR MTRA. MARIA DE LOURDES MOLINA MORALES, JUEZ DEL JUZGADO DECIMO CIVIL, ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EXPEDIENTE 371/2020, RELATIVO AL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL.

ACTOR (ES): HILDA DENISSE MARTINEZ CRUZ

DEMANDO (S): [REDACTED], [REDACTED],  
CARLA YARED PAEZ MALDONADO,.

POR LA CANTIDAD: \$718,750.00 PESOS MONEDA NACIONAL  
BIENES INMUEBLES AFECTADOS: LOTE 16 MANZANA 7 LOMAS DEL RUBI, S.A. DE LOS BUENOS, TIJUANA."

"...ACTA DE EMBARGO PARTIDA 6252650 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 07 DE OCTUBRE DEL 2021 Y CON HORA 13:12 OFICIO JUZGADO: OFICIO NUMERO 3170/2021 DE FECHA 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021, GIRADO POR MTRA. MARIA DE LOURDES MOLINA MORALES, JUEZ DEL JUZGADO DECIMO CIVIL, ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EXPEDIENTE 370/2020, RELATIVO AL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL.

ACTOR (ES): MARIA DEL SOCORRO CRUZ SOSA

DEMANDO (S): [REDACTED], [REDACTED],  
CARLA YARED PAEZ MALDONADO,.

POR LA CANTIDAD: DOLARES  
BIENES INMUEBLES AFECTADOS: LOTE 16 MANZANA 7 LOMAS DEL RUBI, S.A. DE LOS BUENOS, TIJUANA.

DISPOSICION ESPECIAL: EL PRESENTE EMBARGO ES POR LAS

SIGUIENTES CANTIDADES: \$289,406.00 M.N. \$3,825.20 DOLARES \$23,729.80 DOLARES SE EMBARGAN LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE LE PUDIERAN CORRESPONDER A [REDACTED]. "

En mérito de lo anterior, dentro del juicio que nos ocupa, se declara procedente la prescripción positiva, en la inteligencia de que los gravámenes a que se encuentran afectados el inmueble materia de la litis, quedarán sujetos a todo el terreno.

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

**QUINTO.-** Con fundamento en el artículo 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. -----

**SEXTO.-** En consideración de que al codemandado [REDACTED], se le emplazó por medio de edictos; con apoyo en

lo dispuesto por los artículos 625 y 630 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, publíquense los puntos resolutivos de este fallo definitivo por ese medio de comunicación judicial, por **dos veces de tres en tres días** en uno de los periódicos de mayor circulación de esta ciudad o Boletín Judicial del Estado a elección de la parte interesada; en el entendido que podrá estar en condiciones de ejecutarse hasta en tanto transcurran los tres meses de ley, o se actualice el diverso hipotético previsto en el segundo de los numerales en cita.

**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 JESSICA FAVIOLA MEDINA ARELLANO**, 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.

LEPR

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 130/2023, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO por [REDACTED], en contra de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. **DOY FE.**

CON EL NUMERO 14,745 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 17-ABR-2024, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO \_\_\_\_\_.

18-ABR-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN

EL BOLETIN JUDICIAL 14,745 DE FECHA 17-ABR-2024, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE\_\_\_\_\_.

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

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS