

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

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTE DE AGOSTO DE DOS MIL
VEINTICUATRO.**

V I S T O S; Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del expediente número **0922/2020**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL (PRESCRIPCIÓN POSITIVA)**, promovido por [REDACTED] [REDACTED], también conocida como [REDACTED], en contra de [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED] y;

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

1.- Por escrito presentado el día siete de septiembre de dos mil veinte, y con el diverso de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veinte, compareció ante este Juzgado la C. [REDACTED], también conocida como [REDACTED] [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil-acción de Prescripción Positiva a [REDACTED] [REDACTED], y al C. [REDACTED]; con el fin de que se le declare propietaria por haber operado a su favor la prescripción positiva, respecto del bien inmueble identificado como **LOTE 07 (14) DE LA MANZANA 17 DE LA COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 254.03 METROS CUADRADOS Y CON UNA SUPERFICIE FÍSICA DE 274.03 METROS CUADRADOS**, 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 **Decretos inscripción 25 del Tomo 1 de Sección**

Gobierno de fecha 27 de noviembre de 1986, Folio Real: 992125; 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 mediante auto de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, y 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 513 con relación al exhorto local número 14/2021; por lo que, mediante oficio 2182/2021, bajo registro local número 8,194, recibido en fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, al cual le recayó el acuerdo que data del seis de mayo de dos mil veintiuno, en el que se tuvo por recibido dicho oficio que devolvió el exhorto local 14/2021 debidamente diligenciado, y del que se desprende el emplazamiento de Ley realizado al codemandado [REDACTED], tal como se advierte del razonamiento actuarial de fecha dieciséis de abril de dos mil veintiuno. Seguidamente, se presentó el escrito número 8243 de fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, signado por el MTRO. [REDACTED], al cual le recayó el proveído del día seis de mayo de dos mil veintiuno, en el cual se tuvo al Maestro [REDACTED], en su carácter de Subsecretario Jurídico, con facultades de Apoderado Legal del codemandado [REDACTED], con fundamento en los artículos 95, 96, 261, 266, 268 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en tiempo y forma, **dando CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** instaurada en contra de su Representado, conforme a los

términos expuestos y por opuestas las excepciones y defensas que hizo valer; asimismo, de conformidad con lo preceptuado por el numeral 335 del Código en mención, se le tuvo por objetando en tiempo y forma las documentales privadas que refirió en su escrito de mérito; igualmente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 95, 96, 97, 98 y 133 del Código Adjetivo en cita, se tuvo por precluido el derecho de la accionante, para exhibir cualquier otro documento que implicara ser base de su acción, diverso a los ya exhibidos, con excepción de los que se encuentran en los supuestos previstos por el numeral 98 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Así también, en el auto admisorio dictado en fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, y toda vez que la parte actora manifestó desconocer el domicilio en donde podía ser emplazado el codemandado [REDACTED]; por ende, se ordenó girar los oficios a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización del domicilio de dicho codemandado y en vista de que algunas dependencias arrojaron domicilios a nombre del codemandado [REDACTED]; en consecuencia, en acuerdo que data del trece de septiembre de dos mil veintiuno, se ordenó emplazar al codemandado [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, por lo cual, la Actuaría de la adscripción se constituyó en el domicilio correspondiente a fin de emplazar al codemandado en mención, sin embargo, no fue posible por los motivos expuestos en la diligencia actuarial de fecha treinta de junio de dos mil veintidós; por consiguiente, a petición de la accionante, mediante auto del día diecisiete de agosto de dos mil veintidós, se ordenó el emplazamiento vía edictos al

codemandado [REDACTED], a publicarse en el Boletín Judicial del Estado y un periódico de mayor circulación en la ciudad; por tanto, en proveído de fecha cinco de octubre de dos mil veintidós, se tuvo a la abogada procuradora de la actora por exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenados en el Boletín Judicial del Estado y, ejemplares del periódico "El Sol de Tijuana", mediante los cuales se emplazó al codemandado [REDACTED], y toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, en auto de fecha diecisiete de octubre de dos mil veintidós, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió el codemandado [REDACTED], con sus consecuencias legales y, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde 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 dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, en la que el codemandado [REDACTED], ofertó una probanza de su parte; por lo que se desahogaron las pruebas ofrecidas por la accionante y dicho codemandado, quedando pruebas pendientes de desahogo. Enseguida, se señaló fecha de continuación de audiencia de pruebas y alegatos, misma que se llevó a cabo el día catorce de agosto de dos mil veintitrés, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora lo que a sus derecho convino, no así los demandados en virtud de su incomparecencia, y se citó el presente asunto para el dictado de la resolución definitiva correspondiente; sin embargo, en proveído de fecha nueve de abril de dos mil veinticuatro, se acordó que después de haberse realizado una inspección a los autos que integran el expediente en que se actúa, se advirtió que se encontraba pendiente de desahogar la prueba confesional ofrecida por la actora, a

cargo del codemandado [REDACTED], la cual fue ofrecida y admitida mediante proveído de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, en el que se previno a la parte actora a fin de que se exhibiera el pliego de posiciones que debía absolver la parte codemandada [REDACTED], cuestión que se cumplimentó mediante escrito de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, empero, no se ordenó girar el oficio correspondiente; en consecuencia, se ordenó girar el oficio correspondiente al C. Apoderado Legal del codemandado [REDACTED], a fin de que dentro del plazo de OCHO DÍAS siguientes a aquél en que recibiera el oficio de mérito, en vía de informe contestara las posiciones correspondientes, apercibiéndole que en caso de no hacerlo así dentro del plazo conferido o si no lo hiciera categóricamente afirmando o negando los hechos, se tendría a su representado por confeso de las posiciones calificadas de legales, de conformidad con el artículo 313 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por lo que, se dejó sin efecto la citación para sentencia definitiva contenida en la audiencia de ley celebrada el día catorce de agosto de mil veintitrés, hasta en tanto se diera cumplimiento a lo anterior. Por consiguiente, la parte actora presentó el escrito número 9812 de fecha veintidós de abril de dos mil veinticuatro, al cual le recayó el acuerdo que data del veintinueve de abril de dos mil veinticuatro, en el que se le tuvo a la actora por exhibiendo un levantamiento topográfico, y con el mismo se le dio vista a la parte contraria para que dentro del término de tres días manifestara lo que a sus intereses conviniera. Finalmente, en proveído que antecede, 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 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 resolutivos de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un

procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

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

En mérito de lo anterior, se 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 hace a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se

actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídica procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda; los emplazamientos; la contestación a la demanda por parte del codemandado [REDACTED]; la rebeldía decretada al codemandado [REDACTED] y, que la vía procesal seleccionada por la accionante 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 al 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; en rebeldía del codemandado [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.- 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 y; **B).-** Que haya disfrutado la posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietario y por un término mínimo de diez años.** Al respecto se invocan cómo aplicable las 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 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 POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de 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.

V.- Ahora bien, 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.**”

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, en el asunto que nos ocupa es procedente el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, anterior a la reforma de fecha siete de enero de dos mil once, **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 como se ha dicho, ese artículo fue reformado en fecha **siete de enero de dos mil once**, para quedar de la siguiente manera:

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

Sin embargo, para efectos de prescripción en el presente juicio, se duplica el plazo a que refiere la fracción I del artículo 1139 del Código Civil del Estado.

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.".

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 dueña**, y toda vez que la accionante manifiesta que el momento en que entró a poseer el inmueble materia de la litis, siendo el día DOCE de MARZO de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO; por ende, en esa fecha **sí se podían prescribir los bienes inmuebles del dominio privado del Estado.**

De lo que se concluye que, en el caso en estudio tenemos que al tratarse de bienes privados de la administración pública o del Estado, el término de la prescripción del inmueble materia de la litis, se rige por lo dispuesto en la fracción I del artículo 1139 del Código Civil en el Estado y, el artículo 34 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, *anterior a la reforma de fecha siete de enero de dos mil once*, por lo que los términos de la prescripción se duplican, esto es, de cinco a DIEZ AÑOS cuando se poseen en concepto de propietario, de buena fe, pacífica, continua y públicamente.

VI.- Ahora bien, durante la tramitación del juicio la parte

actora exhibió un certificado de inscripción expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; un levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero [REDACTED]; así como una constancia descriptiva de bien inmueble expedida por la C. JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO CATASTRO MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD. Documental pública que al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud, se tiene por legítima y eficaz, por lo tanto, se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; sin embargo, la diversa documental privada consistente en el levantamiento topográfico elaborado por el Ingeniero [REDACTED], fue objetada por el codemandado [REDACTED] [REDACTED], en su escrito de contestación número 8243, presentado en fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, en el apartado "OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS", punto número "2.-", por el siguiente argumento: "*.....ya que carece de certificación de Catastro Municipal, por lo que los datos que se contienen en el mismo carecen de certeza y validez legal, y se objeta en cuanto al alcance y valor probatorio que la actora le pretende otorgar*"; de lo que se deduce que dicho codemandado no refiere motivo alguno concreto de la objeción, ni desvirtúa dicha documental privada con algún medio de prueba idóneo; pues el levantamiento topográfico en mención, se encuentra adminiculado con diversos medios de prueba ofertados por la parte actora, y que más adelante serán valorados; por ende, el suscrito juzgador le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Sirve de sustento a la anterior determinación, las siguientes tesis y jurisprudencia emitidas por nuestros más altos Tribunales, las cuales a la letra rezan:

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materias(s): Civil, Común

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXIX, página 2376

Tipo: Aislada

DOCUMENTOS OBJETADOS.

Para destruir el valor probatorio de un documento no basta objetarlo sino que es necesario demostrar la objeción y expresar los motivos de impugnación del documento.

Registro digital: 228369

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 302

Tipo: Aislada

DOCUMENTOS PRIVADOS OBJETADOS, VALOR PROBATORIO DE LOS. (LEGISLACION DEL ESTADO DE CHIAPAS).

Si bien es cierto que no basta la simple objeción de un documento, sea público o privado para que se le niegue valor probatorio, ya que es menester demostrar el por qué de su ineficacia, también lo es que conforme al artículo 401 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chiapas, los documentos privados sólo harán prueba plena contra su autor cuando fueren reconocidos legalmente; por tanto, si los documentos privados son objetados sin acreditar su ineficacia, constituyen un indicio aislado.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Amparo directo 66/ 89. Javier Claudio Fonseca Fonseca. 6 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Homero Ruíz Velázquez. Secretario: Kirna Tovilla Lara.

Registro digital: 229357

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: VI. 3o. J/6

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989, página 911

Tipo: Jurisprudencia

DOCUMENTOS PRIVADOS OBJETADOS. NECESIDAD DE PROBAR LA OBJECION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 427 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla contempla dos hipótesis, en las que el documento privado proveniente de las partes tiene pleno valor probatorio: Cuando no es objetado, o bien, cuando es legalmente reconocido. Ahora bien, aun cuando una de las partes objete un documento privado, expresando que lo hace en cuanto a su contenido y firma, tales manifestaciones por sí solas son insuficientes para tener por justificada la objeción, pues el objetante debe probar las causas en que funda su oposición, dado que es un principio general de derecho, el que la buena fe se presume en todo caso, de manera que debe considerarse que el oferente de la prueba actúa rectamente, al atribuir a su contraparte el documento que exhibe, por lo que es ésta a quien toca demostrar las circunstancias no manifestadas por aquél, que restan o privan eficacia probatoria al documento.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 380/88. Jose Elías Piña Cortés. 11 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 417/88. José Luis Huerta Machorro. 18 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 454/88. José Luis Castillo y Jovita Hernández. 10 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 497/88. Josefina Rendón Méndez. 31 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: José de Jesús Echegaray Cabrera.

Amparo directo 8/89. Donaciano Hernández Cruz. 9 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretaria: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara.

Notas: La Cuarta Sala estableció criterio al respecto en la tesis publicada en el volumen 66 Quinta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, página 49. El criterio contenido en esta tesis contendió en la contradicción de tesis 117/2003-PS, resuelta por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en su sesión celebrada el veinticuatro de noviembre de dos mil cuatro, en la cual se determinó que no existe la contradicción de criterios sustentados, por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y los entonces Primer y Tercer Tribunales Colegiados del Sexto Circuito, actualmente en Materia Civil y por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, por el contrario que sí existe contradicción de tesis entre los criterios sustentados por los entonces Primer y Tercer Tribunales Colegiados del Sexto Circuito, actualmente en Materia Civil, y por la otra, por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. De esta contradicción de tesis derivó la tesis 1a./J. 4/2005, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXI, abril de 2005, página 266, con el rubro: "DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE LAS PARTES. LA CARGA PROBATORIA DE LA OBJECCIÓN DE FIRMA CORRESPONDE A QUIEN LA PLANTEA (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y PUEBLA, ESTA ÚLTIMA ANTES DE LA REFORMA PUBLICADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1998)."

Amparo civil directo 271/49. Calleja Manuel A. de la, Sucesión. 5 de marzo de 1953. Mayoría de tres votos. Disidente: Felipe Tena Ramírez. Ausente: Rafael Matos Escobedo. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Advirtiéndose de las constancias de autos, que la accionante demanda la prescripción positiva respecto del bien inmueble identificado como: **LOTE 07 (14) DE LA MANZANA 17 DE LA COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 254.03 METROS CUADRADOS Y CON UNA SUPERFICIE FÍSICA DE 274.03 METROS CUADRADOS**, 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 **Decretos inscripción 25 del Tomo 1 de Sección Gobierno de fecha 27 de noviembre de 1986, Folio Real: 992125** 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: PREDIO UBICADO EN LA DELEGACIÓN DE SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE MENDOZA, COLONIA DELEGACIÓN SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 49-35-52 HAS**, inscrito bajo **Decretos inscripción 25 del Tomo 1 de Sección Gobierno de fecha 27 de noviembre de 1986, Folio Real: 992125**; 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 CATASTRO MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD, en la que se hace constar lo siguiente: *"...Que lote de terreno 07 (14) de la manzana 17 de la Colonia con una superficie documental de 274.03 metros cuadrados que muestra el **PLANO NO OFICIAL** elaborado por el C. Ing. [REDACTED], se encuentra registrado ante esta Dirección bajo clave catastral FM-017-007, dicho lote se encuentra dentro del predio mayor identificado como lote predio ubicado en la delegación san Antonio de los buenos de Mendoza colonia delegación san Antonio de los buenos municipio Tijuana con superficie de 49-35-52 has, inscrito bajo decretos inscripción 25 del tomo 1 de sección gobierno de fecha 27 de noviembre de 1986, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio según se desprende del certificado que anexa a su oficio de cuenta."*; instrumental que con fundamento en el artículo 404 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le concede valor y eficacia probatoria plena, por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que se ha acreditado que **la fracción de terreno con superficie de 274.03 metros cuadrados**, se encuentra inmersa 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, fracción de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el levantamiento topográfico obrante en autos.

En la inteligencia de que en dicha constancia de datos **no se precisa** que la fracción materia de este juicio es debidamente identificada como "**LOTE 07 (14) DE LA MANZANA 17 DE LA COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 274.03 METROS CUADRADOS**"; por lo que para tales efectos a dicha instrumental no se le concede eficacia probatoria alguna, sino únicamente para acreditar que según el levantamiento topográfico elaborado **BAJO LA RESPONSABILIDAD** del Ingeniero [REDACTED], la fracción de terreno con superficie de 274.03 metros cuadrados se encuentra inmersa dentro del predio mayor que ampara el certificado de inscripción exhibido en autos. En razón de ello, únicamente se tiene como materia de la acción que nos ocupa, la **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 274.03 METROS CUADRADOS** y, que 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 Época. 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 Época. Tomo XIV, Diciembre de 1994. Pág. 387. Tesis Aislada.

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

Respecto al elemento consistente en que la 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 misma en su escrito de demanda hechos "1 y 2", narra lo siguiente:

“Que la suscrita,- DESDE HACE MAS DE 20 AÑOS,- con fecha 12 de marzo de 1995 ME ENCUENTRO EN POSESION CON EL ANIMO DE PROPIETARIA DEL LOTE 07(14) MANZANA 17 DE LA COLONIA FLORES MAGON DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, 17 DE LA COLONIA RICARDO FLORES MAGON DE ESTA CIUDAD, INMUEBLE QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 274.03 METROS CUADRADOS, CON LA CLAVE CASTRASTRAL FM-007-017 QUE RESULTAN DE LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE A CONTINUACION...

...Causa Generadora.- CON FECHA 12 DE MARZO DEL 1995 ,-LA SUSCRITA MEDIANTE CONTRATO PRIVADO DE CESION DE DERECHOS, adquirí del de nombre [REDACTED],- a quien a su vez le fue entregada la posesión de dicho inmueble a través del Secretario General de la ORGANIZACIÓN CENTRAL CAMPESINA INDEPENDIENTE SR. [REDACTED] según el antecedente que anexo al presente; Cesión que acredito con el documento que la contiene y que fue debidamente reconocida por mi causante según el texto de fecha 6 de junio de 1997 firmado por mi causante y que exhibo para debida constancia de la causa de mi posesión.”.

De lo anterior se advierte que la accionante hace consistir la causa generadora de su posesión, en la copia simple de un **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS**, de fecha **DOCE de MARZO de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO**, celebrado por una parte [REDACTED], **también conocida como** [REDACTED], como "la cesionaria", y por otra parte [REDACTED], como el "cedente", respecto del bien inmueble materia del presente juicio, y del cual se desprende en la parte final de dicho contrato, que el día SEIS de JUNIO de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, el "cedente" [REDACTED], reconoció el contenido y firma del documento antes descrito, reiterando haber cedido sus derechos de posesión respecto al inmueble que nos ocupa, en favor de [REDACTED], también conocida como [REDACTED], por lo que firmó de nueva cuenta en la parte final del contrato en mención (firma que obra en original). Documental fofostática

que fue exhibida como anexo al escrito inicial de demanda, misma que fue objetada por el codemandado [REDACTED], en su escrito de contestación número 8243 de fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, en el apartado "OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS" punto número "1.-", por el siguiente argumento: *"...consistente en el contrato de cesión de derechos de fecha 12 de marzo de 1995, celebrado entre la actora y su causante [REDACTED], el cual carece de la formalidad de ratificación ante Notario Público, Registro Público de la Propiedad y de Comercio u otra autoridad competente al efectos, para dar certeza al acto, por lo que se objeta en cuanto al alcance legal y valor probatorio que la actora le pretende otorgar."*; empero, el codemandado [REDACTED], omite acreditar sus argumentos y razones por las cuales considera que al contrato de cesión de derechos celebrado el día doce de marzo de mil novecientos noventa y cinco, no se le debe de otorgar valor probatorio y, contrario a ello, del análisis de dicho instrumento se desprende el consentimiento de las partes - [REDACTED], como el cedente y, [REDACTED], también conocida como [REDACTED], como la cesionaria-, así como el objeto materia del contrato (siendo el inmueble que nos ocupa), y del que se observa que el codemandado [REDACTED] no fue parte en la celebración de ese acto jurídico; además, en la parte final del mismo se advierte que en fecha seis de junio de mil novecientos noventa y siete, se hace constar que el cedente [REDACTED], reconoció el contenido y firma de dicho contrato y reiteró haber cedido sus derechos de posesión respecto del inmueble materia de la litis, en favor de [REDACTED], también conocida como [REDACTED], por lo que firmó de nueva cuenta en la parte final del contrato en mención (firma que obra en original) ; y si bien es cierto, el contrato de cesión de derechos celebrado el día doce de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fue exhibido por la parte actora en copia simple, tenemos que, **las copias de esa**

naturaleza, que se presentan en el juicio jurisdiccional, carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, pero sin que sea bastante, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar. Lo anterior, tomando en cuenta que las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existiendo la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la tecnología, que no correspondan a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer; **y en el caso en estudio se encuentra adminiculado** con lo asentado en la parte final de dicho contrato, en donde se advierte que en fecha seis de junio de mil novecientos noventa y siete, el cedente [REDACTED], reconoció el contenido y firma de dicho contrato y reiteró haber cedido sus derechos de posesión respecto del inmueble materia de la litis, en favor de [REDACTED], también conocida como [REDACTED], por lo que firmó de nueva cuenta en la parte final del contrato en mención (firma que obra en original); asimismo, dicho contrato (causa generadora de la parte actora), se encuentra **relacionada con diversos elementos de prueba y no contradicho, consistentes en la prueba confesional y testimonial que más adelante de analizarán; por lo que se le concede valor probatorio**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Así también, tenemos que si en el contrato de cesión de derechos de posesión se transfiere el dominio de la cosa,

entonces éste resulta apto para prescribir; siendo que, en el caso en estudio, de una lectura del contrato precitado de cesión de derechos, se advierte que se realizó una **cesión de derechos reales**, es decir, **se hizo una transmisión material y jurídica del dominio, lo que implica la transmisión de la propiedad del terreno que ahí se precisa**, por lo que se concluye que es un contrato subjetivamente válido para acreditar la posesión con justo título, para efectos de la prescripción adquisitiva; y toda vez que dicho codemandado no acreditó con los medios de prueba fehacientes sus aseveraciones hacia el contrato de referencia, conforme lo establece el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. 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 que al contrato de cesión de derechos celebrado en fecha doce de marzo de dos mil novecientos noventa y cinco, al encontrarse adminiculado con diversos medios de prueba se le concede valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado y, con el mismo se tiene por acreditado **el primer elemento constitutivo de la acción**, puesto 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 por esa circunstancia debe dictarse sentencia favorable a sus intereses. Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias:

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 "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.

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.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.

Entre los requisitos de la posesión originaria para prescribir ciertamente es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non. El artículo 826 del Código Civil vigente estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, puede ser objetivo o subjetivo. El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente. En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en

propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley; luego, es inexacto que por la sola circunstancia de tratarse de un título nulo, carezca el interesado de título para efectos de la usucapión, pues aquella circunstancia sólo implica que no se esté en presencia de un título objetivamente válido.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
I.8o.C.302 C

Amparo directo 468/2010. Carlos Santos Ortiz y otra. 27 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: María Teresa Lobo Sáenz.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXXIII, Mayo de 2011. Pág. 1257. **Tesis Aislada.**

Igualmente, la causa generadora de la posesión que invoca la accionante, se encuentra adminiculado con la prueba **CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED] [REDACTED] (causante de la parte actora), misma que fue desahogada en la audiencia de Ley celebrada en fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, en la cual se le tuvo al codemandado [REDACTED], por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, en concreto a las marcadas con los números "6, 8 y 9" mismas que a la letra dicen:

"6.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE CON FECHA DE 12 DE MARZO DE 1995 MEDIANTE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS USTED OTORGÓ A LA ACTORA [REDACTED] EL DOMINIO Y LA POSESIÓN DE DICHO PREDIO.

8.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED RECONOCIÓ LA CESIÓN DE DERECHOS A LA SEÑORA [REDACTED] [REDACTED] CON FECHA, 06 DE JUNIO DE 1997 CONSIGNADO SU FIRMA EN DICHO RECONOCIMIENTO.

9. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES; Y SI

SABE QUE DESDE EL 12 DE MARZO DE 1995 LA ACTORA [REDACTED] TIENE LA POSESIÓN FÍSICA DEL TERRENO EN CALIDAD DE DUEÑA".

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

Asimismo, la actora ofertó la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada el día dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, la cual alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que 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 de la acción, la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE A LA ACTORA [REDACTED] EN EL PRESENTE JUICIO Y QUE DIGA DESDE CUANDO LO CONOCE.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: Que si la conozco, desde hace 28 años.-

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE AL DE NOMBRE [REDACTED] QUE DIGA DESDE CUANDO LO CONOCE.- Calificada de Legal, una vez que se le puso a la vista .- A lo que respondió: si lo conozco, desde hace muchos años como 29 o 30 años.-

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI ENTRE LOS ANTES NOMBRADOS SE CONCERTO ALGUN TIPO DE CONTRATO RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO COMO LOTE 07(14) DE LA MANZANA 17 DE LA COLONIA RICARDO TAMBIEN CONOCIDA COMO FLORES MAGON, CON UNA SUPERFICIE DE 274.03 METROS CUADRADOS Y CON UNA CLAVE CATASTRAL FM-007-017.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si se hizo un contrato de cesión de derechos.-

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LA FECHA EN QUE SE CELEBRÓ EL CONTRATO A QUE SE HACE REFERENCIA.- Calificada de legal.- Contesto: si se hizo el 10 de mayo de 1995.-

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; QUE LA ACTORA SE ENCUENTRA EN POSESION DEL LOTE 7(14) MANZANA 17 DE LA COLONIA RICARDO FLORES MAGON TAMBIEN CONOCIDA COMO FLORES MAGON DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA QUE DIGA DESDE CUANDO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si ella esta en ese predio desde 1990 desde entonces vive ahi.-

A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI [REDACTED] TENIA LA POSESION DEL PREDIO ANTES DESCRITO Y DIGA DESDE CUANDO .- Calificada de Legal.- A lo que respondió: el señor isidro la tenia desde el 85 cuando fueron las invasiones se las dio la organización que se llamaba agrícolas.-

A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LA CLAVE CATASTRAL QUE TIENE DICHO PREDIO. Calificada de Legal.- A lo que respondió: FM-007-017.-

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE UN PREDIO MAYOR Y A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRA REGISTRADO EN REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DICHO PREDIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: se encuentra registrado a parece a nombre del [REDACTED].-

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; COMO ADQUIRIO LA ACTORA [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: lo adquirió por medio del señor [REDACTED], pro medio de un contrato de cesión de derechos-

A LA DECIMA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; COMO LE FUE ENTREGADA LA POSESIÓN A LA ACTORA DE NOMBRE [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTIÓN, SEÑALANDO FECHA Y LUGAR.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: se le entrego el 10 de mayo de 1990, ese día se le entregó.

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI EL SEÑOR [REDACTED] QUE ES SU CAUSANTE HIZO ALGUN RECONOCIMIENTO DE LA SESION DE DERECHOS Y QUE MANIFIESTE SI LO HIZO POR ESCRITO Y EN QUE FECHA.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: yo recuerdo que fue en 1995 fueron 5 años después le dio la carta de cesión de derechos. -

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI EL SEÑOR [REDACTED] TENIA LA POSESION DE DICHO PREDIO Y COMO LO ADQUIRIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si y lo adquirió por medio de un asociación agrícola.

A LA DECIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI SE PAGO UNA CONTRA PRESTACION POR LA SESION DE DERECHOS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: no se no me consta.

A LA DECIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO EN CUESTION CORRESPONDEN CON LAS QUE SE ESPECIFICAN EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: norte con la calle ley federal del trabajo son 12 metros, al sur son 13 metros colindando con el lote 8, al este son 22 metros con la calle obrerista y al oeste son 22 metros colindando con el lote numero 6.

A LA DECIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y DE SER AFIRMATIVA QUE A SU LEAL ENTENDER DESCRIBA LAS COLINDANCIAS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: si lo conozco, norte son 12 metros con la calle ley federal del trabajo, al sur son 13 metros colindando con el lote 8, y el este son 22 metros con la calle obrerista y al oeste son 22 metros.

A LA DECIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; EN QUE CALIDAD POSEE LA SEÑORA [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTION.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: en calidad de dueña.-

A LA DECIMA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; QUE LA POSESION QUE OSTENTA LA SEÑORA [REDACTED] ES EN FORMA PACIFICA, CONTINUA, ININTERRUPIDA, BUENA FE, PUBLICA Y A SU LEAL SABER QUE EXPLIQUE CADA UNA DE ELLAS.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si pacifica por que no la obtuvo con violencia ni contra la ley, continua por que sigue viviendo ahi nadie la ha molestado, ininterrumpida por que nadie le ha dicho que se salga no ha sido interrumpido su predio ni nada, de buena fe por que lo adquirió por medio de un contrato de cesión de derechos, publica los vecinos la conocen y saben que ella es la dueña y nadie la ha molestado.

A LA DECIMA OCTAVA.- Que diga la testigo la razón de su dicho. Calificada de legal. Contesto: Lo sé y me consta porque somos vecinos de muchos años y nos apoyamos mutuamente, tenemos buena relación en la colonia."

Además, la abogada procuradora del codemandado [REDACTED], realizó repreguntas a la testigo antes mencionada, siendo las siguientes:

"A LA PRIMERA EN RELACION A LA TERCERA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO SE ENTERO DE LO REFERIDO EN LA PREGUNTA

DIRECTA.- Calificada de legal. Contestó.- por que fui testigo de ese dia.

A LA SEGUNDA EN RELACION A LA CUARTA DIRECTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI PUEDE PRECISR QUIENES ESTUVIERON PRESENTES EN LA CELEBRACION DEL REFERIDO CONTRATO.- Calificada de legal. Contestó.- estuvo el señor [REDACTED], la señora Maria Magdalena y estuvieron las vecinas pero no recuerdo bien los nombres.

A LA TERCERA EN RELACION A LA OCTAVA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO ES QUE SE ENTERO DE LO QUE REFIERE LA PREGUNTA DIRECTA. Calificada de legal. Contestó.- por que yo anduve con mi papa en eso de los terrenos, me entere por medio de Isidro por que el era secretario.

A LA CUARTA EN RELACION A LA DECIMA SEGUNDA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO SE ENTERO DE LO QUE REFIERE LA PREGUNTA DIRECTA.- Calificada de legal. Contestó.- yo me entere por que el fue uno de los primero que obtuvo la posesión que fue como en el 86."

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

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE A LA ACTORA [REDACTED] EN EL PRESENTE JUICIO Y QUE DIGA DESDE CUANDO LO CONOCE.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si la conozco desde hace como 30 años.-

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE AL DE NOMBRE [REDACTED] QUE DIGA DESDE CUANDO LO CONOCE.- Calificada de Legal, una vez que se le puso a la vista .- A lo que respondió: si lo conozco, desde hace muchos años como 29 o 30 años.-

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI ENTRE LOS ANTES NOMBRADOS SE CONCERTO ALGUN TIPO DE CONTRATO RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO COMO LOTE 07(14) DE LA MANZANA 17 DE LA COLONIA RICARDO TAMBIEN CONOCIDA COMO FLORES MAGON, CON UNA SUPERFICIE DE 274.03 METROS CUADRADOS Y CON UNA CLAVE CATASTRAL FM-007-017.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si hicieron un contrato de cesión de derechos el 12 de marzo de 1995.-

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LA FECHA EN QUE SE CELEBRÓ EL CONTRATO A QUE SE HACE REFERENCIA.- Calificada de legal.- Contesto: si el 12 de marzo de 1995.-

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; QUE LA ACTORA SE ENCUENTRA EN POSESION DEL LOTE 7(14) MANZANA 17

DE LA COLONIA RICARDO FLORES MAGON TAMBIEN CONOCIDA COMO FLORES MAGON DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA QUE DIGA DESDE CUANDO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si se encuentra en posesión desde el 10 de mayo de 1990 pero el señor Isidro Rodríguez formalmente le da la posesión el 12 de mayo de 1995 en el contrato de cesión de derechos-

A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI [REDACTED] TENIA LA POSESION DEL PREDIO ANTES DESCRITO Y DIGA DESDE CUANDO .- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si lo tenia mas o menos desde 1986-

A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LA CLAVE CATASTRAL QUE TIENE DICHO PREDIO. Calificada de Legal.- A lo que respondió: FM007017.-

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE UN PREDIO MAYOR Y A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRA REGISTRADO EN REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DICHO PREDIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: a nombre de GOBIERNO DEL ESTADO.-

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; COMO ADQUIRIO LA ACTORA [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: como lo dije primero entro a poseer el 10 de mayo de 1990 y después celebro un contrato de cesión de derechos con el señor Isidro Rodriguez García el 12 de marzo de 1995, pero ella entro a vivir ahí desde 1990.

A LA DECIMA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; COMO LE FUE ENTREGADA LA POSESIÓN A LA ACTORA DE NOMBRE [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTIÓN, SEÑALANDO FECHA Y LUGAR.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: como ya lo dije le fue entregado el 10 de mayo de 1990 y ya después el 12 de mayo de 1995 ya celebraron el contrato de cesión de derechos y fue en el lote 7.

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI EL SEÑOR [REDACTED] QUE ES SU CAUSANTE HIZO ALGUN RECONOCIMIENTO DE LA SESION DE DERECHOS Y QUE MANIFIESTE SI LO HIZO POR ESCRITO Y EN QUE FECHA.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: fue el 6 de junio de 1997 hicimos un reconocimiento

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI EL SEÑOR [REDACTED] TENIA LA POSESION DE DICHO PREDIO Y COMO LO ADQUIRIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: nosotros sabemos que si tenia la posesión del predio el señor Isidro por que era lider de la CTMy pues los que lo conocemos sabemos que le dejo entregada la posesión por la organización central campesina independiente.

A LA DECIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI SE PAGO UNA CONTRA PRESTACION POR LA SESION DE DERECHOS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: que yo sepa no.

A LA DECIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO EN CUESTION CORRESPONDEN CON LAS QUE SE ESPECIFICAN EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: es predio regular al norte mide 12 metros y colinda con avenida ley federal del trabajo, y al este 22 metros y colinda con la calle obrera.

A LA DECIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y DE SER AFIRMATIVA QUE A SU LEAL ENTENDER DESCRIBA LAS COLINDANCIAS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: si lo conozco y las medidas y colindancias es un predio regular de 12 por 22 al norte mide 12 metros y colinda con la ley federal del trabajo y al este 22 metros y colinda con la calle obrera.

A LA DECIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; EN QUE CALIDAD POSEE LA SEÑORA [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTION.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: todos la conocemos que ella es la dueña.-

A LA DECIMA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; QUE LA POSESION QUE OSTENTA LA SEÑORA [REDACTED] [REDACTED] ES EN FORMA PACIFICA, CONTINUA, ININTERRUPIDA, BUENA FE, PUBLICA Y A SU LEAL SABER QUE EXPLIQUE CADA UNA DE ELLAS.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si, publica por que sabemos que ella es la dueña, continua por que desde que entro en posesión del lote hasta la fecha no se ha salido, ininterrumpida por que nadie la ha sacado ni molestado, pacifica por que no entro con violencia, de buena fe por que ella tiene un contrato de cesión de derechos.

A LA DECIMA OCTAVA.- Que diga la testigo la razón de su dicho. Calificada de legal. Contesto: Que lo sé y me consta porque yo conozco ala señora Maria Magdalena, y al señor isidro y yo y varias personas estuvimos presentes cuando celebraron el contrato y cuando ella entro al lote por que hicieron una comida y nos invitaron."

Adicionalmente, la abogada procuradora del codemandado [REDACTED], realizó repreguntas a la testigo antes mencionada, siendo lassiguientes:

"A LA PRIMERA EN RELACION A LA TERCERA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO SE ENTERO DE LO REFERIDO EN LA PREGUNTA DIRECTA.- Calificada de legal. Contestó.- por que celebraron el contrato e

hicieron una comida y yo estuve presente y vimos cuando firmaron el contrato de cesión de derechos la señora Maria Magdalena y el señor Isidro respecto al lote 7.

A LA SEGUNDA EN RELACION A LA CUARTA DIRECTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI PUEDE PRECISR QUIENES ESTUVIERON PRESENTES EN LA CELEBRACION DEL REFERIDO CONTRATO.- Calificada de legal. Contesto.- estuve yo mi tia, la señora Isabel el señor Isidro la señora Belen, varias personas ahí .**A LA TERCERA EN RELACION A LA OCTAVA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO ES QUE SE ENTERO DE LO QUE REFIERE LA PREGUNTA DIRECTA. Calificada de legal. Contestó.-** por que varios predio de la colonia ricardo flores magon yo se que los dieron a traves del señor Isidro y se sabe que están a nombre de GOBIERNO DEL ESTADO.

A LA CUARTA EN RELACION A LA DECIMA SEGUNDA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO SE ENTERO DE LO QUE REFIERE LA PREGUNTA DIRECTA.- Calificada de legal. Contestó.- por que lo dijo el señor Isidro el se ostentaba con eso que el tenia la posesión de varios predios."

Dando ambas testigos razón de su dicho, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata de tal modo que las testigos declararon por separado: conocer a la parte actora [REDACTED] [REDACTED], también conocida como [REDACTED]; que la accionante y el codemandado [REDACTED] celebraron un contrato de cesión de derechos en fecha doce de marzo de mil novecientos noventa y cinco; que desde esa fecha la actora se encuentra en posesión del bien inmueble materia de la litis; y que [REDACTED] realizó un reconocimiento de la cesión de derechos, el día seis de junio de mil novecientos noventa y siete.- En virtud de ello es que los testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir si se celebró el contrato de cesión de derechos a que hace alusión la accionante 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 causa generadora de la posesión.

Máxime que en autos se decretó la rebeldía al [REDACTED]; por ende, se reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente.

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

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

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

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

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

Por lo cual, dicho silencio del codemandado [REDACTED], al no haber contestado los hechos narrados por la parte actora en cuanto al elemento en estudio, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se le 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; **acreditándose así el primer elemento de la acción deducida en autos**; y resulta aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra dicen:

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.**

VIII.- En cuanto al diverso elemento de la acción, esto es que la parte actora 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 hecho "4.-, lo siguiente:

"LA SUSCRITA OSTENTO FISICAMENTE LA POSESION REAL DEL PREDIO EN CUESTION en calidad de DUEÑA Y LA TENGO,- como lo menciono, EN POSESION DESDE LA FECHA EN QUE ME FUE ENTREGADA,- 12 DE MARZO DEL 1995, MEDIANTE EL CONTRATO PRIVADO QUE EXHIBO, POR LO QUE VENGO A PROMOVER EN ESTA VIA Y FORMA LA PRESCRIPCION POSITIVA A QUE HAGO REFERENCIA Y QUE HASTA LA FECHA LA TENGO EN FORMA PACIFICA, CONTINUA , DE BUENA FE, ININTERRUMPIDA Y PUBLICA DE TAL SUERTE QUE NO SE ME HA MOLESTADO, NI TRATADO DE RECONVENINIR POR NINGUN MEDIO POR LO QUE PROMUEVO LOS PRESENTES TERMINOS PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR".

Y a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, la accionante exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICAS, PRIVADA y COPIA FOTOSTÁTICA** mencionadas en los Considerando VI y VII 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] 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 VI y VII de la presente resolución, se reitera que al no haber sido objetada la privada en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tiene por admitida y surte 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, 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 y; la copia simple como se ha dicho en líneas precedentes, al estar adminiculada con diversos medios de prueba ofrecidos por la actora, específicamente con la confesional a cargo del codemandado [REDACTED], y con la testimonial, se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el numeral 414 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; LA CONFESIONAL a cargo del codemandado [REDACTED], mediante auto de fecha veintinueve de abril de dos mil veinticuatro, se le tuvo a la parte actora desistiéndose de dicha probanza, por así convenir a sus intereses; LA CONFESIONAL a cargo del codemandado [REDACTED], desahogada dentro de la audiencia de ley celebrada el día dieciséis de febrero 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 y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al igual que la diversa

presunción legal consistente en tener por confeso al codemandado [REDACTED], al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención; LA TESTIMONIAL, 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 calidad de propietaria, 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 Epoca. Tomo V, Enero de 1997. Pág. 333. **Tesis de Jurisprudencia.**

Advirtiéndose de autos que la parte actora ofreció la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada el día dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, la cual alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 del

Código de Procedimientos Civiles en el Estado, debido a que las testigos fueron uniformes y coincidentes en sus declaraciones, además de que dieron razón de su dicho, ya que en cuanto al segundo elemento de la acción, la primer testigo de nombre [REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE A LA ACTORA [REDACTED] EN EL PRESENTE JUICIO Y QUE DIGA DESDE CUANDO LO CONOCE.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: Que si la conozco, desde hace 28 años.-

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE AL [REDACTED] DE NOMBRE [REDACTED] QUE DIGA DESDE CUANDO LO CONOCE.- Calificada de Legal, una vez que se le puso a la vista .- A lo que respondió: si lo conozco, desde hace muchos años como 29 o 30 años.-

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI ENTRE LOS ANTES NOMBRADOS SE CONCERTO ALGUN TIPO DE CONTRATO RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO COMO LOTE 07(14) DE LA MANZANA 17 DE LA COLONIA RICARDO TAMBIEN CONOCIDA COMO FLORES MAGON, CON UNA SUPERFICIE DE 274.03 METROS CUADRADOS Y CON UNA CLAVE CATASTRAL FM-007-017.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si se hizo un contrato de cesión de derechos.-

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LA FECHA EN QUE SE CELEBRÓ EL CONTRATO A QUE SE HACE REFERENCIA.- Calificada de legal.- Contesto: si se hizo el 10 de mayo de 1995.-

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; QUE LA ACTORA SE ENCUENTRA EN POSESION DEL LOTE 7(14) MANZANA 17 DE LA COLONIA RICARDO FLORES MAGON TAMBIEN CONOCIDA COMO FLORES MAGON DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA QUE DIGA DESDE CUANDO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si ella esta en ese predio desde 1990 desde entonces vive ahi.-

A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI [REDACTED] TENIA LA POSESION DEL PREDIO ANTES DESCRITO Y DIGA DESDE CUANDO .- Calificada de Legal.- A lo que respondió: el señor isidro la tenia desde el 85 cuando fueron las invasiones se las dio la organización que se llamaba agrícolas.-

A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LA CLAVE CATASTRAL QUE TIENE DICHO PREDIO. Calificada de Legal.- A lo que respondió: FM-007-017.-

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE UN PREDIO

MAYOR Y A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRA REGISTRADO EN REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DICHO PREDIO-Calificada de Legal.- A lo que respondió: se encuentra registrado a parece a nombre del [REDACTED] -

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; COMO ADQUIRIO LA ACTORA [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: lo adquirió por medio del señor [REDACTED], pro medio de un contrato de cesión de derechos-

A LA DECIMA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; COMO LE FUE ENTREGADA LA POSESIÓN A LA ACTORA DE NOMBRE [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTIÓN, SEÑALANDO FECHA Y LUGAR.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: se le entrego el 10 de mayo de 1990, ese día se le entregó.

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI EL SEÑOR [REDACTED] QUE ES SU CAUSANTE HIZO ALGUN RECONOCIMIENTO DE LA SESION DE DERECHOS Y QUE MANIFIESTE SI LO HIZO POR ESCRITO Y EN QUE FECHA.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: yo recuerdo que fue en 1995 fueron 5 años después le dio la carta de cesión de derechos. -

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI EL SEÑOR [REDACTED] TENIA LA POSESION DE DICHO PREDIO Y COMO LO ADQUIRIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si y lo adquirió por medio de un asociación agrícola.

A LA DECIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI SE PAGO UNA CONTRA PRESTACION POR LA SESION DE DERECHOS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: no se no me consta.

A LA DECIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO EN CUESTION CORRESPONDEN CON LAS QUE SE ESPECIFICAN EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: norte con la calle ley federal del trabajo son 12 metros, al sur son 13 metros colindando con el lote 8, al este son 22 metros con la calle obrerista y al oeste son 22 metros colindando con el lote numero 6.

A LA DECIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y DE SER AFIRMATIVA QUE A SU LEAL ENTENDER DESCRIBA LAS COLINDANCIAS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: si lo conozco, norte son 12 metros con la calle ley federal del trabajo, al sur son 13 metros colindando con el lote 8, y el este son 22 metros con la calle obrerista y al oeste son 22 metros.

A LA DECIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; EN QUE CALIDAD POSEE LA SEÑORA [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTION.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: en calidad de

dueña.-

A LA DECIMA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; QUE LA POSESION QUE OSTENTA LA SEÑORA [REDACTED] ES EN FORMA PACIFICA, CONTINUA, ININTERRUPIDA, BUENA FE, PUBLICA Y A SU LEAL SABER QUE EXPLIQUE CADA UNA DE ELLAS.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si pacifica por que no la obtuvo con violencia ni contra la ley, continua por que sigue viviendo ahí nadie la ha molestado, ininterrumpida por que nadie le ha dicho que se salga no ha sido interrumpido su predio ni nada, de buena fe por que lo adquirió por medio de un contrato de cesión de derechos, publica los vecinos la conocen y saben que ella es la dueña y nadie la ha molestado.

A LA DECIMA OCTAVA.- Que diga la testigo la razón de su dicho. Calificada de legal. Contesto: Lo sé y me consta porque somos vecinos de muchos años y nos apoyamos mutuamente, tenemos buena relación en la colonia."

Además, la abogada procuradora del codemandado [REDACTED], realizó repreguntas a la testigo antes mencionada, siendo las siguientes:

"A LA PRIMERA EN RELACION A LA TERCERA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO SE ENTERO DE LO REFERIDO EN LA PREGUNTA DIRECTA.- Calificada de legal. Contestó.- por que fui testigo de ese día.

A LA SEGUNDA EN RELACION A LA CUARTA DIRECTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI PUEDE PRECISR QUIENES ESTUVIERON PRESENTES EN LA CELEBRACION DEL REFERIDO CONTRATO.- Calificada de legal. Contestó.- estuvo el señor [REDACTED], la señora Maria Magdalena y estuvieron las vecinas pero no recuerdo bien los nombres.

A LA TERCERA EN RELACION A LA OCTAVA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO ES QUE SE ENTERO DE LO QUE REFIERE LA PREGUNTA DIRECTA. Calificada de legal. Contestó.- por que yo anduve con mi papa en eso de los terrenos, me entere por medio de Isidro por que el era secretario.

A LA CUARTA EN RELACION A LA DECIMA SEGUNDA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO SE ENTERO DE LO QUE REFIERE LA PREGUNTA DIRECTA.- Calificada de legal. Contestó.- yo me entere por que el fue uno de los primero que obtuvo la posesión que fue como en el 86."

En cuanto a la segunda de las testigos, la de nombre [REDACTED], tenemos que al mismo interrogatorio contestó como sigue:

"A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE A LA ACTORA [REDACTED] EN EL PRESENTE JUICIO Y QUE DIGA DESDE CUANDO LO CONOCE.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si la conozco desde hace como 30 años.-

A LA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE AL DE NOMBRE [REDACTED] QUE DIGA DESDE CUANDO LO CONOCE.- Calificada de Legal, una vez que se le puso a la vista .- A lo que respondió: si lo conozco, desde hace muchos años como 29 o 30 años.-

A LA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI ENTRE LOS ANTES NOMBRADOS SE CONCERTO ALGUN TIPO DE CONTRATO RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO COMO LOTE 07(14) DE LA MANZANA 17 DE LA COLONIA RICARDO TAMBIEN CONOCIDA COMO FLORES MAGON, CON UNA SUPERFICIE DE 274.03 METROS CUADRADOS Y CON UNA CLAVE CATASTRAL FM-007-017.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si hicieron un contrato de cesión de derechos el 12 de marzo de 1995.-

A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LA FECHA EN QUE SE CELEBRÓ EL CONTRATO A QUE SE HACE REFERENCIA.- Calificada de legal.- Contesto: si el 12 de marzo de 1995.-

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; QUE LA ACTORA SE ENCUENTRA EN POSESION DEL LOTE 7(14) MANZANA 17 DE LA COLONIA RICARDO FLORES MAGON TAMBIEN CONOCIDA COMO FLORES MAGON DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA QUE DIGA DESDE CUANDO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si se encuentra en posesión desde el 10 de mayo de 1990 pero el señor Isidro Rodríguez formalmente le da la posesión el 12 de mayo de 1995 en el contrato de cesión de derechos-

A LA SEXTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI [REDACTED] TENIA LA POSESION DEL PREDIO ANTES DESCRITO Y DIGA DESDE CUANDO .- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si lo tenia mas o menos desde 1986-

A LA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LA CLAVE CATASTRAL QUE TIENE DICHO PREDIO. Calificada de Legal.- A lo que respondió: FM007017.-

A LA OCTAVA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE UN PREDIO MAYOR Y A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRA REGISTRADO EN REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DICHO PREDIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: a nombre de GOBIERNO DEL ESTADO.-

A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA;

COMO ADQUIRIO LA ACTORA [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: como lo dije primero entro a poseer el 10 de mayo de 1990 y después celebros un contrato de cesión de derechos con el señor Isidro Rodriguez García el 12 de marzo de 1995, pero ella entro a vivir ahí desde 1990.

A LA DECIMA.-QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; COMO LE FUE ENTREGADA LA POSESIÓN A LA ACTORA DE NOMBRE [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTIÓN, SEÑALANDO FECHA Y LUGAR.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: como ya lo dije le fue entregado el 10 de mayo de 1990 y ya después el 12 de mayo de 1995 ya celebraron el contrato de cesión de derechos y fue en el lote 7.

A LA DECIMA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI EL SEÑOR [REDACTED] QUE ES SU CAUSANTE HIZO ALGUN RECONOCIMIENTO DE LA SESION DE DERECHOS Y QUE MANIFIESTE SI LO HIZO POR ESCRITO Y EN QUE FECHA.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: fue el 6 de junio de 1997 hicimos un reconocimiento

A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI EL SEÑOR [REDACTED] TENIA LA POSESION DE DICHO PREDIO Y COMO LO ADQUIRIO.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: nosotros sabemos que si tenía la posesión del predio el señor Isidro por que era líder de la CTMy pues los que lo conocemos sabemos que le dejo entregada la posesión por la organización central campesina independiente.

A LA DECIMA TERCERA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI SE PAGO UNA CONTRA PRESTACION POR LA SESION DE DERECHOS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: que yo sepa no.

A LA DECIMA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO EN CUESTION CORRESPONDEN CON LAS QUE SE ESPECIFICAN EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO QUE OBRA EN AUTOS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: es predio regular al norte mide 12 metros y colinda con avenida ley federal del trabajo, y al este 22 metros y colinda con la calle obrera.

A LA DECIMA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; SI CONOCE EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y DE SER AFIRMATIVA QUE A SU LEAL ENTENDER DESCRIBA LAS COLINDANCIAS. Calificada de Legal.- A lo que respondió: si lo conozco y las medidas y colindancias es un predio regular de 12 por 22 al norte mide 12 metros y colinda con la ley federal del trabajo y al este 22 metros y colinda con la calle obrera.

A LA DECIMA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; EN QUE CALIDAD POSEE LA SEÑORA [REDACTED] EL PREDIO EN CUESTION.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: todos la conocemos que ella es la dueña.-

A LA DECIMA SEPTIMA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI, SABE Y LE CONSTA; QUE LA POSESION QUE OSTENTA LA SEÑORA [REDACTED] ES EN FORMA PACIFICA, CONTINUA, ININTERRUPIDA, BUENA FE, PUBLICA Y A SU LEAL SABER QUE EXPLIQUE CADA UNA DE ELLAS.- Calificada de Legal.- A lo que respondió: si, publica por que sabemos que ella es la dueña, continua por que desde que entro en posesión del lote hasta la fecha no se ha salido, ininterrumpida por que nadie la ha sacado ni molestado, pacifica por que no entro con violencia, de buena fe por que ella tiene un contrato de cesión de derechos.

A LA DECIMA OCTAVA.- Que diga la testigo la razón de su dicho. Calificada de legal. Contesto: Que lo sé y me consta porque yo conozco ala señora Maria Magdalena, y al señor isidro y yo y varias personas estuvimos presentes cuando celebraron el contrato y cuando ella entro al lote por que hicieron una comida y nos invitaron."

Adicionalmente, la abogada procuradora del codemandado [REDACTED], realizó repreguntas a la testigo antes mencionada, siendo lassiguientes:

"A LA PRIMERA EN RELACION A LA TERCERA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO SE ENTERO DE LO REFERIDO EN LA PREGUNTA DIRECTA.- Calificada de legal. Contestó.- por que celebraron el contrato e hicieron una comida y yo estuve presente y vimos cuando firmaron el contrato de cesión de derechos la señora Maria Magdalena y el señor Isidro respecto al lote 7.

A LA SEGUNDA EN RELACION A LA CUARTA DIRECTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI PUEDE PRECISR QUIENES ESTUVIERON PRESENTES EN LA CELEBRACION DEL REFERIDO CONTRATO.- Calificada de legal. Contesto.- estuve yo mi tia, la señora Isabel el señor Isidro la señora Belen, varias personas ahi .A LA TERCERA EN RELACION A LA OCTAVA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO ES QUE SE ENTERO DE LO QUE REFIERE LA PREGUNTA DIRECTA. Calificada de legal. Contestó.- por que varios predio de la colonia ricardo flores magon yo se que los dieron a traves del señor Isidro y se sabe que están a nombre de GOBIERNO DEL ESTADO.

A LA CUARTA EN RELACION A LA DECIMA SEGUNDA DIRECTA.- QUE DIGA EL TESTIGO COMO SE ENTERO DE LO QUE REFIERE LA PREGUNTA DIRECTA.- Calificada de legal. Contestó.- por que lo dijo el señor Isidro el se ostentaba con eso que el tenia la posesión de varios predios."

En ese contexto, tenemos que son las testigos quienes

mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trata, de tal modo que las mismos declararon por separado que la parte actora [REDACTED] [REDACTED], también conocida como [REDACTED], se encuentra en posesión del inmueble materia de la litis, desde el día doce de marzo de mil novecientos noventa y cinco, 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, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz, ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que la promovente del presente juicio se encuentra en posesión del inmueble materia de la usucapión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**. Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente:

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. 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.**

IX.- Acto seguido, se procede al estudio de las excepciones hechas valer por la parte codemandada [REDACTED], en su escrito de contestación número 8243 de fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, en el apartado "EXCEPCIONES Y DEFENSAS", las cuales son las siguientes:

A).- AUSENCIA DE TÍTULO EFICAZ Y NULIDAD EN LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, la que hace valer en los siguientes términos: "*Consistente en que el contrato de Cesión de Derechos que la actora exhibe para demostrar su causa generadora de*

posesión, se encuentra afectado de nulidad, al carecer de la formalidad de ratificación ante Notario Público, Registro Público de la Propiedad O autoridad competente al efecto, de conformidad con lo previsto por la Ley, sin que se puede tener a dicho acto jurídico como si fuese de fecha cierta, y conforme al artículo 1684 del Código Civil, que a la letra dice lo siguiente: "La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes", al contravenir ordenamientos legales que son de carácter general y obligatorios, por ende tampoco es eficaz para establecer la fecha de inicio de la posesión indicada por el demandante. De ahí que en el presente caso, no pueda considerarse como un origen válido de la posesión del actor el citado documento, ni el referente para establecer su fecha de inicio de su posesión.". A juicio del suscrito, tales aseveraciones devienen inoperantes toda vez que en el desahogo de las pruebas ofrecidas por la actora, 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 el codemandado [REDACTED] [REDACTED], no ofreció medio de convicción suficiente para tal fin, pues únicamente ofertó la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la accionante [REDACTED], **también conocida como [REDACTED]**, la cual fue desahogada dentro de la audiencia de Ley celebrada en fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, misma que desahogó la parte actora en los siguientes términos: "**A LA PRIMERA.- QUE PRECISE LA DECLARANTE LOS DATOS DE IDENTIDAD ASÍ COMO LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO QUE PRETENDE PRESCRIBIR DE MI REPRESENTADA.- Calificada de legal.- Contestó: se identifica 007 manzana 17, colonia Ricardo Flores Magon, entre calle ley federal del trajo y esquina con obreristas, la superficie es de 12 por 22 mas o menos, no recuerda las medidas y colindancias. A LA SEGUNDA.- QUE DIGA LA DECLARANTE CÓMO ADQUIRIÓ EL REFERIO PREDIO Y DE QUIEN . Contestó: me lo pasó en 1990 un amigo el señor [REDACTED].- A LA TERCERA.- QUE DIGA LA DECLARANTE SI SABE Y ES DE SU**

CONOCIMIENTO SI EL DOCUMENTNO QUE CONTIENE LA CESION DE DERECHOS QUE EXHIBIO A SU ESCRITO DE DEMANDA, QUE CARECE DE LA FORMALIDAD DE RATIFICACION ANTE EL NOTARIO PUBLICO, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPEIDAD Y DE COMERCIO O CATASTRO MUNICIPAL.- Calificada de legal,- Contestó: no, no esta ratificado. - A LA CUARTA.- QUE DIGA LA DECLARANTE COMO SE CERCIORO QUE SU CAUSANTE SE ENCONTRABA LEGITIMADO RESPECTO DEL PREDIO QUE LE CEDIO Y QUE ES MATERIA DEL PRESENTE JUICIO. Calificada de legal,- Contestó: el tenia la posesión y me la dio el 10 de mayo del 1990. A LA QUINTA.- QUE DIGA LA DECLARANTE SI SABE Y ES DE SU CONOCIMIENTO QUE EN VIRTUD DE LA FALTA DE FORMALIDAD DE RATIFICACION DEL CONTRATO DE CESION QUE EXHIBIO, EL MISMO ES UN DOCUMENTO QUE NO ES DE FECHA CIERTA. Calificada de legal,- Contestó: no se. A LA SEXTA.- QUE DIGA LA DECLARANTE SI SABE Y ES SU CONOCIMIENTO QUE A PARTIR DE ENERO DEL 2011 LOS BIENES DE MI REPRESENTADA SON IMPRESCRIPTIBLES. Calificada de legal,- Contestó: no lo se, pero se que en mi colonia ha habido muchas prescripciones."; no obstante a lo anterior, la prueba en mención en nada favorece a los intereses del codemandado [REDACTED], ya que no se encuentra adminiculada con diversos medios de prueba, 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". Así las cosas, de las presentes actuaciones se advierte que la parte actora expuso con toda precisión la causa generadora de su posesión que detenta sobre el inmueble materia de la litis; siendo el contrato de cesión de derechos de fecha doce de marzo de mil novecientos noventa y cinco, mismo que exhibió como anexo a su escrito de demanda. 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.

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 cesión de derechos celebrado el día doce de marzo de mil novecientos noventa y cinco. 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.

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).

Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

1a./J. 89/2008

Contradicción de tesis 48/2007-PS. Entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados Sexto y Séptimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y el actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 21 de mayo de 2008. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Mariana MuredduGilabert.

Tesis de jurisprudencia 89/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de septiembre de dos mil ocho.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXIX, Enero de 2009. Pág. 109. Tesis de **Jurisprudencia**.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA LA.

Entre los requisitos de la posesión originaria para prescribir ciertamente es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non. El artículo 826 del Código Civil vigente estatuye que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.", de donde se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer animus domini; poseer, como dice el código vigente, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria. La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición indispensable para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el concepto de dueño se tratará de una posesión derivada que no produce la prescripción. Ahora bien, el título que es apto para la usucapión, puede ser objetivo o subjetivo. El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Éste es el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente y, en consecuencia, ya no se

necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente. En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título. En tal supuesto, aunque el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el carácter originario de la posesión y, en ese caso, la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley; luego, es inexacto que por la sola circunstancia de tratarse de un título nulo, carezca el interesado de título para efectos de la usucapión, pues aquella circunstancia sólo implica que no se esté en presencia de un título objetivamente válido.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
I.8o.C.302 C

Amparo directo 468/2010. Carlos Santos Ortiz y otra. 27 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: María Teresa Lobo Sáenz.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXXIII, Mayo de 2011. Pág. 1257. **Tesis Aislada.**

B).- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO AL NO REUNIR EL TIEMPO REQUERIDO DE POSESIÓN Y TENER LA CARACTERÍSTICA ACTUAL DE SER IMPRESCRIPTIBLE, la que hace consistir en lo

siguiente: *"Es procedente la excepción en atención que debe observarse en el caso en estudio, que los bienes inmuebles del dominio privado de mi representada, como lo es en el caso que nos ocupa, se rigen por una legislación especial como lo es la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, y que específicamente en su artículo 34, establecía: "Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables. Tratándose de la prescripción de dichos bienes se deplicarán los plazos establecidos en el Código Civil," precepto que fué reformado por Decreto No. 451 de fecha 29 de Septiembre del 2010, publicado en el Periódico Oficial del 7 de enero del 2011, que dispone actualmente: "Los inmuebles de dominio privado del Estado son inembargables e imprescriptibles."*En

cuanto a dicha excepción, es de advertirse que el codemandado [REDACTED], ofreció únicamente la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo de la accionante [REDACTED], también conocida como [REDACTED];

; sin embargo, como se ha dicho en

líneas precedentes, esa probanza en nada favorece a los intereses del codemandado, ya que no se encuentra adminiculada con diversos medios de prueba, además de que en el presente asunto 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 registrarán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales.”**, y en el juicio que nos ocupa 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 registrarán 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 DOCE de MARZO de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO; **sí podían prescribirse los bienes inmuebles del dominio privado del Estado**, y posteriormente no es posible que prospere la usucapión.

Y el inmueble a usucapir como se ha dicho en líneas precedentes, es 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, los plazos a que refiere el artículo 1139 del Código Civil del Estado.** En consecuencia, 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 duplicaron esto es, DE BUENA FE, de cinco a DIEZ años.**

Y de las probanzas aportadas en el juicio y valoradas en forma particularizada y adminiculatoriamente, como se vio en líneas precedentes, 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, publica, de buena fe, en concepto de propietario 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.

Por lo tanto, se concluye 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 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 del presente juicio, en la forma y términos que han quedado apuntados y máxime que probó también tener la posesión del inmueble a usucapir con las exigencias requeridas por la ley para adquirirlo mediante la prescripción positiva, con lo que se reitera que dio cumplimiento al artículo 797 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, conforme al cuál la causa generadora de la posesión es el título suficiente de la parte actora para darle derecho de poseer, mismo que en la especie consiste en el referido contrato de cesión d que ya fue analizado, aunado de que los preceptos legales antes citados no exigen que el título sea de los considerados como de fecha cierta, sino únicamente se exige que se acredite la causa generadora de la posesión, la cual como se ha dicho reiteradamente, en la especie ha quedado debidamente acreditada.

Además, cierto es que el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito ha emitido tesis cuyos datos de identificación son los siguientes: Novena Epoca. 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";* criterio que viene a reiterar lo anteriormente expuesto. Razón por la cual, es improcedente la excepción planteada por el codemandado [REDACTED].

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 codemandado 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 que nos ocupa, 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. 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.**

C).- EXCEPCIONES INNOMINADAS,, la que hace consistir en lo siguiente: *“No es obstáculo para que procedan las excepciones anteriormente narradas, por no expresar 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 la siguiente jurisprudencia, emitida por la Tercera Sala, visible en la página 175 del Semanario Judicial de la Federación y Gaceta...”*; en cuanto a lo expresado por el codemandado [REDACTED], no le asiste 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.

X.- En consecuencia, 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, y hechos en que se funda la accionante y; el codemandado [REDACTED] no acreditó sus excepciones y defensas por los motivos expuesto en líneas precedentes; en rebeldía del codemandado [REDACTED]; de tal manera que estando probado que el lote de terreno materia de este proceso, se encuentra inmerso dentro de un predio mayor que aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, a nombre del codemandado [REDACTED] y; que la activa procesal **se encuentra en posesión del mismo desde hace más de diez años, en concepto de propietaria, en**

forma pacífica, continua, pública y de buena fe; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietaria del lote de terreno materia de la litis y, que se encuentra dentro un predio mayor que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

XI.- 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 dentro de 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 en Precedentes Judiciales 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 del 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.

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

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], **también conocida como** [REDACTED], probó los elementos constitutivos de su acción y; el codemandado [REDACTED] no acreditó sus excepciones; en rebeldía del codemandado [REDACTED].

SEGUNDO.- Se declara que la accionante [REDACTED], **también conocida como** [REDACTED], se ha convertido en propietaria -por haberse consumado a su favor la prescripción positiva, respecto de la **FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 274.03 METROS CUADRADOS**, misma que se encuentra inmersa dentro de un predio mayor que se identifica como **LOTE: PREDIO UBICADO EN LA DELEGACIÓN DE SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE MENDOZA, COLONIA DELEGACIÓN SAN ANTONIO DE LOS BUENOS DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 49-35-52 HAS**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Decretos inscripción 25 del Tomo 1 de Sección Gobierno de fecha 27 de noviembre de 1986, Folio Real: 992125**. Predio a usucapir que cuenta con el siguiente cuadro de construcción que se desprende del levantamiento topográfico obrante en autos:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO							
LADO		RUMBO	DISTAN CIA	V	C O O R D E N A D A S		COLINDAN CIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,593,980.0262	492,670.9 621	
1	2	N 62°52'16 .42" W	12.125	2	3,593,985.5551	492,660.1 710	492,660.171 0
2	3	S 13°34'40 .04" W	21.882	3	3,593,964.2846	492,655.0 339	492,655.033 9
3	4	S 63°46'39 .31" E	13.712	4	3,593,958.2259	492,667.3 347	492,667.334 7
4	1	N 09°26'48 .86" E	22.100	1	3,593,980.0262	492,670.9 621	492,670.962 1
SUPERFICIE = 274.03 m²							

TERCERO.- Se decreta la **CANCELACIÓN PARCIAL** de las **Decretos inscripción 25 del Tomo 1 de Sección Gobierno de fecha 27 de noviembre de 1986, Folio Real: 992125**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; solo por lo que hace al lote de terreno materia del presente juicio.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, así como una vez que se dé cumplimiento a los resolutivos **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 **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], **también conocida como** [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; por ende, con apoyo en los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, 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 ARACELI CAMACHO HERNÁNDEZ**, 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 0922/2020, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO POR [REDACTED], también conocida como [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED], E [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. -----

En el número **14,834** del Boletín Judicial de fecha **22-Agosto-2024**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- **En 23-Agosto-2024** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **14,834** del Boletín Judicial de fecha **22-Agosto-2024**. CONSTE.