

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

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

**V I S T O S**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **1122/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL (PRESCRIPCIÓN POSITIVA)**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED]. y; [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 veintiuno, y con el diverso de fecha uno de octubre de dos mil veintiuno, mediante el cual se subsana la prevención, compareció ante éste Juzgado la C. [REDACTED], a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del juicio-demandando en la vía Ordinaria Civil acción de Prescripción Positiva a [REDACTED], y a la [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 5 ANTES LOTE 4, DE LA MANZANA 6, UBICADO EN LA AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO, NÚMERO 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA, MESA DE OTAY, DE ÉSTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL GP-006-005, CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS;** con las medidas y colindancias que precisa; -mismo que afirma- se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de

Comercio de esta ciudad, bajo **Memorias descriptivas inscripción 1 del Tomo 1 de Sección Produtsa de fecha 02 de diciembre de 1988, Folio Real: 907673; y que cuenta con una anotación relativa al contrato de compraventa inscripción 3938 del Tomo 18 de Sección Produtsa de fecha 10 de agosto de 1990.** 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 trece de octubre de dos mil veintiuno, se ordenó emplazar a la codemandada [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra, cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del razonamiento actuarial de fecha once de noviembre de dos mil veintiuno, en donde tuvo lugar el emplazamiento de ley con la codemandada [REDACTED], y; toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, en acuerdo que data del treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, se le decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales.

Por otro lado, en ese mismo auto admisorio dictado en fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, en virtud de que la parte actora manifestó desconocer el domicilio en donde podía ser localizada la codemandada [REDACTED]; en consecuencia, se ordenó girar oficios a las dependencias de costumbre a efecto de que se avocaran a la búsqueda y localización del domicilio de dicha sucesión codemandada; y toda vez que una dependencia arrojó un domicilio a nombre de [REDACTED] hoy [REDACTED]

██████████; por ende, en auto de fecha veintisiete de enero de dos mil veintidós, se ordenó turnar los autos al Actuario de la adscripción, a fin de que se sirviera emplazar a la codemandada ██████████ ██████████, para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestara la demanda instaurada en su contra; por consiguiente, en diligencia actuarial de fecha cuatro de febrero de dos mil veintidós, la Actuaría de la adscripción se constituyó en el domicilio correspondiente y asentó emplazar a ██████████, por conducto de quien dijo llamarse ██████████; sin embargo, mediante escrito número 15,676 de fecha once de agosto de dos mil veintidós, al cual le recayó el acuerdo que data del veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, se acordó que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 117, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, considerando que el emplazamiento es un acto de orden público y que corresponde a los Jueces la obligación de cerciorarse aún de oficio de que éste se realizó en estricto apego a las normas del procedimiento, se procedió a examinar el emplazamiento efectuado el día cuatro de febrero de dos mil veintidós, advirtiéndose que el mismo no se llevó a cabo en términos de Ley, dado que una vez analizadas las constancias que integran el juicio que nos ocupa, se advirtió que mediante diligencias actuariales de fecha tres y cuatro de febrero, ambos del año dos mil veintidós, se emplazó a la parte codemandada ██████████ ██████████, por conducto de quien dijo llamarse ██████████ ██████████, y en vista de que la propia actora en su escrito inicial de demanda, solicitó el emplazamiento respecto a la parte codemandada ██████████ ██████████, reiterando lo anterior con el acta de defunción que para tal efecto exhibió la actora como anexo al escrito número 15,676; y en consecuencia, se concluyó que no se encuentra ajustado a

derecho, por lo cual se ordenó reponer el emplazamiento, dejándose **sin efecto lo actuado en diligencias actuariales de fecha tres y cuatro de febrero de dos mil veintidós y lo actuado con posterioridad, respecto al codemandado** [REDACTED]; y consecuentemente, se le previno a la accionante para que indicara a este Juzgado, el nombre de la persona física y domicilio de quien actualmente funge como Albacea de la codemandada [REDACTED], lo que es obligatorio, tratándose de la realización de actos procesales, que afecten directa o indirectamente los bienes del hoy finado, siendo imprescindible que se emplace a la Sucesión por conducto de su Albacea, y si esta no ha sido denunciada debe denunciarse, ya que de lo contrario para el caso de no existir el órgano llamado a defender sus intereses, como es el Albacea, esta se encuentra en estado de indefensión, por lo que, se le dijo que una vez que se diera cumplimiento a lo anterior, previa insistencia de parte se dictaría lo conducente; así también, se ordenó girar atento oficio al DELEGADO DE LA UNIDAD DE APOYO a fin de que verificara en el sistema de cómputo de oficialía de partes común de los Juzgados de Primera Instancia Civil de esta ciudad, si se encontraba radicada la [REDACTED] y en caso afirmativo indicara el número de expediente y juzgado en el que se tramita. En virtud de lo anterior, se giró el oficio 5410/2022 al C. DELEGADO ADMINISTRATIVO DE OFICIALÍA MAYOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA TIJUANA, quien mediante oficio 1115/2022 bajo registro local número 20,162 recibido en fecha siete de octubre de dos mil veintidós, informó a ésta Autoridad que no se había encontrado registro en el sistema de la [REDACTED], mismo que se tuvo por recibido mediante auto del día doce de octubre de dos mil veintidós. Por consiguiente, en acuerdo que data del veinticinco de enero de dos mil veintitrés, se tuvo a la parte

actora bajo protesta de ley saber el nombre y domicilio del albacea de la codemandada [REDACTED]; motivo por el cual, se ordenó turnar los autos al Actuario de la Adscripción, a efecto de que procediera a emplazar al C. [REDACTED] quien a decir de la promovente es Albacea de dicha sucesión codemandada, previa acreditación de la personalidad aludida, en términos del auto de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, de conformidad con el artículo 117 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por lo tanto, en razonamiento actuarial de fecha trece de abril de dos mil veintitrés, la Actuaría de la adscripción hizo constar que a fin de cumplimentar en sus términos los autos de fechas veintiseis de septiembre de dos mil veintidos y veinticinco de enero de dos mil veintitrés, se constituyó en el domicilio correspondiente para emplazar a la parte codemandada [REDACTED] y que por así manifestarlo la persona que la atendió, dijo llamarse [REDACTED] quien, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTÓ que él es el ALBACEA DE LA [REDACTED], y que dicho nombramiento estaba en trámite y que lo exhibiría en el Juzgado en el momento que se lo requirieran. Acto seguido, en proveído del día dieciocho de agosto de dos mil veintitrés, **se interrumpió el presente procedimiento hasta en tanto fuera nombrado un albacea o interventor (representante legal) en el juicio sucesorio a Bienes de [REDACTED]**, el cual fue denunciado y radicado en el H. Juzgado Séptimo de lo Civil de este Partido Judicial, bajo el expediente 1177/2023, con fundamento en los artículos 31 Fracción I y 55 del Código de Procedimientos Civiles; enseguida, se presentó el escrito número 27,595 de fecha treinta de noviembre de dos mil veintitrés, al cual le recayó el acuerdo que data del trece de diciembre de dos mil veintitrés, en el que se le tuvo a la parte actora dando cumplimiento a la prevención impuesta en proveído del día

siete de noviembre de dos mil veintitrés, con la copia certificada de las constancias que obran dentro del expediente número 1177/2023, relativo al juicio INTESTAMENTARIO A BIENES DE [REDACTED], radicado ante el H. Juzgado Séptimo de lo Civil de este Partido Judicial, consistentes en los proveídos de fechas diez de julio de dos mil veintitrés (auto de admisión), siete de septiembre de dos mil veintitrés (discernimiento del cargo conferido a la Licenciada [REDACTED], como Interventora de la sucesión antes mencionada) y catorce de septiembre de dos mil veintitrés (en donde señala domicilio la interventora y solicita copias certificadas), de conformidad con el artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; en consecuencia, **se ordenó levantar la interrupción del procedimiento** decretado mediante proveído de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintitrés, de conformidad con el artículo 32 del Código en mención y; por ende, se ordenó turnar los autos al actuario para que procediera a emplazar a la codemandada [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su interventora, Licenciada [REDACTED], para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** hábiles produjera contestación a la demanda entablada en contra de su representada; cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del razonamiento actuarial de fecha doce de enero de dos mil veinticuatro, en donde tuvo lugar el emplazamiento de ley con la codemandada [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su interventora judicial Licenciada [REDACTED].

Posteriormente, la Licenciada [REDACTED], presentó el escrito número 1912 de fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, al cual le recayó el acuerdo que data del treinta de enero de dos mil veinticuatro, en el que se tuvo a la Licenciada [REDACTED], en su carácter de INTERVENTORA de la codemandada [REDACTED] [REDACTED], PRODUCIENDO CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

instaurada en contra de su representada, así como por opuestas las excepciones y defensas que hizo valer, de conformidad con los artículos 266 y 273 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de diez días comunes para las partes contendientes, donde únicamente la parte actora y codemandada [REDACTED], ofrecieron las pruebas de su intención, mismas que fueron admitidas de conformidad, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, la cual tuvo verificativo el día trece de mayo de dos mil veinticuatro, desahogándose las probanzas ofertadas por la accionante y codemandada [REDACTED] [REDACTED], en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora y sucesión codemandada lo que a sus derechos convinieron, no así la codemandada [REDACTED] [REDACTED], en virtud de su incomparecencia y, por así corresponder al estado procesal de autos, se ordenó dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

#### CONSIDERANDOS:

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo

del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en el Precedente Judicial de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el Tomo: XI, Marzo del 2000, Precedente: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

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

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

no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

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

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

**Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso:** en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que éste 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; por lo que hace a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; y por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

**Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia:** Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, los emplazamientos, la contestación efectuada por parte de la codemandada [REDACTED]; la rebeldía procesal decretada a la codemandada [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 el correspondiente estudio de las excepciones opuestas por la codemandada [REDACTED] [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 de la codemandada [REDACTED] [REDACTED].. Al respecto resulta aplicable la Ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

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

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

inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

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

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

**IV.-** Durante la tramitación del juicio la parte actora exhibió un certificado de inscripción expedido el día cinco de abril de dos mil veintiuno, por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, a nombre de [REDACTED]

[REDACTED], inscrito bajo Memorias descriptivas inscripción 1 del Tomo 1 de Sección Produtsa de fecha 02 de diciembre de 1988, Folio Real: 907673; y que cuenta con una anotación relativa al contrato de compraventa inscripción 3938 del Tomo 18 de Sección Produtsa de fecha 10 de agosto de 1990; un acta de levantamiento expedida por el Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro de ésta ciudad y; un certificado de inscripción expedido el día siete de junio de dos mil cinco, por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, a nombre de [REDACTED]

[REDACTED], inscrito bajo partida 3938 del Tomo 18 de Sección Produtsa de fecha 10 de agosto de 1990.

Documentales relativas al inmueble litigioso, mismas que al no haber sido objetada la privada en cuanto a su alcance y contenido por los demandados, se tiene por admitida y surten sus efectos legales correspondientes, por lo que se le concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el

Estado, y las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud, se tienen por legítimas y eficaces; por lo tanto, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención.

Advirtiéndose de las constancias de autos, que la parte actora demanda la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como **LOTE 5 ANTES LOTE 4, DE LA MANZANA 6, UBICADO EN LA AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO, NÚMERO 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA, MESA DE OTAY, DE ÉSTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL GP-006-005, CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS,** con las medidas y colindancias que precisa; -mismo que afirma-se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Memorias descriptivas inscripción 1 del Tomo 1 de Sección Produsta de fecha 02 de diciembre de 1988, Folio Real: 907673; y que cuenta con una anotación relativa al contrato de compraventa inscripción 3938 del Tomo 18 de Sección Produsta de fecha 10 de agosto de 1990** y; el **certificado de inscripción** expedido por la Oficina Registradora Local el día cinco de abril de dos mil veintiuno, **ampara** a nombre de la hoy codemandada [REDACTED], el inmueble que se identifica como: **LOTE 4, MANZANA 6, COLONIA GUADALUPE VICTORIA, MESA DE OTAY DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 249.60 METROS CUADRADOS,** inscrito bajo **Memorias descriptivas inscripción 1 del Tomo 1 de Sección Produsta de fecha 02 de diciembre de 1988, Folio Real: 907673; y que cuenta con una anotación relativa al contrato de compraventa inscripción 3938 del Tomo 18 de Sección Produsta de fecha 10 de agosto de 1990; de donde se deduce que no hay identidad exacta;** y si bien es cierto, la accionante exhibió un oficio sin número, de

fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventa y tres, dirigido a la DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD, por parte del JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS Y CAMPO, SEGUNDA ETAPA, CORETTE, en el cual se solicitaba lo siguiente: "...se le de la oportunidad al señor [REDACTED], de hacer los trámites correspondientes al lote número 5, de la manzana número 6, de la colonia Guadalupe Victoria, según proyecto definitivo de la CORETTE. Anteriormente el predio se identificaba como lote número 4 de la manzana número 6..."; asimismo, la actora exhibió un oficio sin número, de fecha diez de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, dirigido a la DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA DE ÉSTA CIUDAD, en el cual se dio contestación al oficio sin número de fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventa y tres, enviado por CORETTE (antes mencionado), en el siguiente sentido: "...según contratos de compraventa de fecha 23 de octubre de 1989 con folio 12803, expedidos por Promotora del Desarrollo Urbano de Tijuana, el lote 5 de la manzana 6 de la colonia Guadalupe Victoria de ésta ciudad, anteriormente se identificaba como lote 4 de la misma manzana y colonia..."; documentales públicas que al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud, se tienen por legítimas y eficaces, por lo cual, se les concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción, se concluye que se ha acreditado que el bien inmueble a usucapir se identifica como **LOTE 5 ANTES LOTE 4, DE LA MANZANA 6, UBICADO EN LA AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO, NÚMERO 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA, MESA DE OTAY, DE ÉSTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL GP-006-005, CON UNA SUPERFICIE DE 249.60 METROS CUADRADOS** y que se encuentra inscrito en la Oficina Registradora Local, bajo **Memorias descriptivas inscripción 1 del**

**Tomo 1 de Sección Produtsa de fecha 02 de diciembre de 1988, Folio Real: 907673; y que cuenta con una anotación relativa al contrato de compraventa inscripción 3938 del Tomo 18 de Sección Produtsa de fecha 10 de agosto de 1990.**

Sin que pase desapercibido para el suscrito juez, que del acta de levantamiento expedida por el Departamento de Cartografía de la Dirección de Catastro de ésta ciudad, se desprende que el inmueble materia de la litis tiene una superficie real de 259.134 metros cuadrados; empero, en el certificado de inscripción obrante en autos, ampara que el inmueble que nos ocupa únicamente cuenta con una **superficie documental de 249.60 metros cuadrados**; por lo que, dicha superficie de 249.60 metros cuadrados, se deberá de tomar en cuenta como superficie materia del presente juicio; **lo anterior en virtud de que no se puede prescribir una superficie mayor a la que ampara el certificado de inscripción, debido a que se estaría afectando otra partida de alguna persona(s) y/o moral(es) que no fueron llamados a juicio.**

**V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE.-** Son aplicables al caso en estudio, los artículos **797, 1122, 1123, 1138, 1139 1143 y 1144** del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales a la letra rezan respectivamente: *“Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”...“Artículo 1122.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”... “Artículo 1123.- La*

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

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

**término mínimo de cinco años.** Al respecto se invocan cómo aplicable las siguientes precedentes judiciales que a la letra rezan respectivamente:

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION.**

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

3a./J. 18/94

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

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

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

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

De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapición es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y

precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/6

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

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

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

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

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

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

**VI.-** 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 en su escrito inicial de demanda hechos "1, 2 y 3", narra lo siguiente:

“La suscrita actora [REDACTED], con fecha 20 de julio de 1998, celebré con el carácter de compradora un contrato de

compra venta con el señor [REDACTED] con el carácter de vendedor, esto respecto de lote 5 antes (4) MANZANA 6 (seis), mismo que se ubica en la Avenida General Manuel Avila Camacho Numero 52, de la Colonia Guadalupe Victoria, en esta ciudad de Tijuana, B.C., y que cuenta con CLAVE CATASTRAL GP-006-005, y superficie real de 159.134 metros cuadrados y superficie documental de 149.60, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo inscripción de Memorias descriptivas, inscripción 1 del Tomo 1 de Sección PRODUTSA de fecha 2 de diciembre de 1998, Folio Real 907673 en donde aparece en las anotaciones un contrato de compra venta con reserva de dominio Inscrito bajo partida 3938 del Tomo 18 de Sección Produtsa de fecha 10 de agosto del 1990, en donde el comprador lo es el señor [REDACTED] quien adquiere el 100% de Derechos de propiedad, Folio Real 907673. Contrato base de la acción firmado ante la presencia de testigos y mismo documento que se anexa al presente escrito.

En el mencionado contrato de compra venta de fecha 20 de julio de 1998, [REDACTED], como vendedor acepta como precio de la operación de compra venta, la cantidad de \$18,000.00 dólares moneda americana (dieciocho mil dólares 00/100 moneda americana), motivos por los cuales la suscrita actora [REDACTED], pagué la cantidad pactada al momento de la firma del contrato hoy base de la acción. Lo cual obra en la cláusula segunda del contrato base de la acción...

...Por lo anterior resulta ser que la causa generadora de mi posesión es el CONTRATO DE COMPRA VENTA de fecha 20 de julio de 1998, mismo que fue celebrado entre el demandado [REDACTED] y la suscrita actora [REDACTED], por lo que en términos de los artículos 797 y 817 del Código Civil vigente en el Estado, significa que mi posesión es de buena fe, puesto que entre a poseer el inmueble a usucapir, con un título que me dio tal derecho, ya que se considera un título valido, y mi posesión ha sido en concepto de propietaria.”.

Acreditando tal causa generadora de su posesión con el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN**, de

fecha **VEINTE de JULIO de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO**, celebrado por una parte [REDACTED], como "el vendedor, y por otra parte [REDACTED], como "la compradora", respecto al bien inmueble materia de la litis. Documental privada que fue exhibida como anexo al escrito inicial de demanda, misma que al no haber sido objetada en cuanto a su alcance y contenido por la contraria, se tiene por admitida y surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, por lo que se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por ende, **se tiene por acreditado el primer elemento de la acción en análisis.**

Al respecto se cita como aplicable la siguiente Jurisprudencia:

**DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

*Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.*

1a./J. 86/2001

*Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito*

(actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones 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.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Noviembre de 2001. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.**

Por otra parte, la accionante manifiesta dentro del hecho "6", como ANTECEDENTE, lo siguiente:

"...Es importante precisar que al llevar acabo el contrato de compra venta con el señor [REDACTED], éste me hizo entrega de una copia fotostática de un contrato de compra venta con reserva de dominio de fecha 23 de octubre de 1989 llevado a cabo con [REDACTED], así como los originales de dos oficios, uno emitido por el Jefe del Departamento de Análisis y Campo de la Segunda Etapa de Corette, de fecha 8 de noviembre de 1993 y otro suscrito por el Director de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana y que se refieren a una certificación de datos relacionados con el predio que en el presente caso se pretende prescribir, y con lo cual me dio certeza con respecto del acto traslativo de dominio que estábamos llevando a cabo y del derecho que sobre el inmueble tenía mi causante [REDACTED] para disponer del inmueble y venderlo."

Y a fin de acreditar su dicho, exhibió como anexo al escrito inicial de demanda, un CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, de fecha veintitrés de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, celebrado por una parte [REDACTED], como "la propietaria", representada en ese acto por su Director General [REDACTED]

██████████, y por otra parte ██████████, como "el posesionario", mismo que quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo partida número 3938 a fojas 301, Sección Civil de fecha 10 de agosto de 1990. Instrumental privada que al no haber sido objetada en cuanto a su alcance y contenido por la parte contraria, 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.

No obstante a lo anterior, en el presente asunto resulta ser innecesario invocar la causahabencia a que refiere el artículo 1136 del Código Civil en el Estado, el cual a la letra dice:

**"Artículo 1136.-** *El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales."*

Pues como se ha dicho en líneas precedentes, la accionante invoca como causa generadora de su posesión, el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN, celebrado en fecha VEINTE de JULIO de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO; por lo que, desde ese día hasta la fecha de la presentación de la demanda (siete de septiembre de dos mil veintiuno), sí se cumple el lapso mínimo de cinco años que señala el numeral artículo 1139 fracción I del Código Civil en el Estado.

Máxime que en autos se decretó la rebeldía a la codemandada ██████████., por lo tanto, se **reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente.**

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

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

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

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

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

Por ende, dicho silencio de la codemandada [REDACTED] [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 guardaron silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna; y **se reitera que se tiene por acreditado del primer elemento de la**

**acción.** Siendo aplicable la siguiente Tesis de Jurisprudencia que a la letra dice:

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

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

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

Tesis de jurisprudencia 36/97. Aprobada por la Primera Sala de este alto

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

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

**VII.-** En relación al diverso elemento de la acción, esto es que la parte actora haya disfrutado de su posesión en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietaria**, en ese sentido, la accionante expone en el escrito de demanda hechos "5, 8 y 11", lo siguiente:

"La suscrita [REDACTED], he realizado actos en concepto de dueña y dominadora del LOTE 5 antes (4) de la MANZANA 6 (seis), mismo que se ubica en la Avenida General Manuel Avila Camacho Numero 52, de la Colonia Guadalupe Victoria en esta ciudad de Tijuana, B.C., pagando con mi propio peculio la construcción de una casa habitación en donde vivo con mi familia desde el momento que la adquirí en compra de parte del señor [REDACTED]...

...Resultando ser que el terreno y las construcciones existentes en el mismo, se encuentran en posesión física y jurídica de la aquí promovente desde el 20 de julio de 1998, por lo que YA SE TIENEN MÁS DE 23 años (veintitrés años) en posesión CONTINUA, PÚBLICA, PACÍFICA, elementos suficientes para acreditar la posesión y proceder a intentar la acción de prescripción adquisitiva.

De todo lo anterior se demuestra que la posesión que detento respecto del inmueble y construcciones identificado como LOTE 5 antes (4) de la MANZANA 6 (seis), mismo que se ubica en la Avenida General Manuel Ávila Camacho Numero 52, de la Colonia Guadalupe Victoria, en esta ciudad de Tijuana, B.C. cumple con los requisitos de ley, es decir:...

...En concepto de propietario; Esto se actualiza debido a la celebración del CONTRATO DE COMPRA VENTA de fecha 20 de julio de 1998, además con los actos que ejerzo como dueña como

propietaria y dominadora del bien inmueble, ejerciendo un poder indiscutible para hacerlo mío, los actos que ejerzo son de dominio sobre dicho inmueble, como lo es el uso, goce, disfrute, mantenimiento y mejoras realizadas en el mismo.

Pacífica; Ya que desde el 20 de julio de 1998, momento en que el demandado [REDACTED], me vendió el LOTE 5 antes (4) de la MANZANA 6 (seis), mismo que se ubica en la Avenida General Manuel Avila Camacho Numero 52, de la Colonia Guadalupe Victoria, en esta ciudad de Tijuana, B.C. B.C., me puso en posesión física, material y jurídica del Lote de Terreno y construcciones, y esta posesión jamás ha sido perturbada, por lo que detento una posesión desde hace más. de 23 años (veintitrés años) y esta posesión siempre se ha detentado de manera pacífica.

Continua: Ya que desde el 20 de julio de 1998, fecha en que el demandado [REDACTED], me vendió y puso en posesión del LOTE 5 antes (4) de la MANZANA 6 (seis), mismo que se ubica en la Avenida General Manuel Avila Camacho Numero 52, de la Colonia Guadalupe Victoria, en esta ciudad de Tijuana, B.C., se viene detentado una posesión con el carácter de dueña del Lote de Terreno y construcciones, sin ninguna interrupción por más de 23 años (veintitrés años).

Pública; Ya que desde la fecha 20 de julio de 1998, cuando el demandado me puso en posesión del inmueble a usucapir, es de pleno conocimiento de vecinos, colindantes, y del propio demandado, que me ostento como propietaria ante terceros, disfrutando del bien inmueble materia de la presente acción; además doy el mantenimiento, realizo mejoras a la propiedad y realizo el pago de los servicios de dicho bien inmueble a usucapir, todo con mi propio peculio.

De buena Fe; porque como lo he venido manifestando el acto jurídico que constituye la causa generadora de mi posesión es válido y reconocido por la ley, CONTRATO DE COMPRA VENTA de fecha 20 de julio de 1998, sobre el inmueble a prescribir por el que pague un precio.

Tiempo: La posesión se detenta desde el 20 de julio de 1998, fecha en que el demandado [REDACTED] celebró el

CONTRATO DE COMPRA VENTA con la hoy actora respecto del lote a usucapir, por lo que se viene detentado una posesión con el carácter de dueña sin ninguna interrupción por más de 23 años (veintitrés años)...”.

Y a fin de acreditar los elementos constitutivos de su acción y hechos en que se funda, la parte actora exhibió las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** mencionadas en los Considerando IV y VI del presente fallo; asimismo, dentro del periodo de ofrecimiento de pruebas ofertó los siguientes medios de convicción: **LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en dos recibos del impuesto predial a nombre de [REDACTED], relativos a la clave catastral GP-006-005, expedidos por el H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California; cinco recibos de pago expedidos por la COMISIÓN ESTATAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TIJUANA; dos recibos de pago expedidos por la CFE SMUNISTRADOR DE SERVICIOS BÁSICOS y; una copia certificada del acta de defunción a nombre de [REDACTED], expedida por el Registro Civil de esta ciudad; **LA CONFESIONAL** a cargo de la codemandada [REDACTED]; **LA CONFESIONAL** a cargo de la codemandada [REDACTED]. y; **LA TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED]. Ahora bien, por lo que hace a su valoración tenemos lo siguiente: **LAS DOCUMENTALES** mencionadas en los Considerando IV y VI, así como las señaladas en el presente Considerando, al no haber sido objetadas las privadas en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tienen por admitidas y surten sus efectos legales correspondientes, por lo que se les concede el valor y la eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y las públicas al no haber sido impugnadas su autenticidad o exactitud, se tienen por legítimas y eficaces; por lo tanto, se les concede valor

probatorio pleno, con fundamento en los artículos 328 y 405 del Código en mención. LA CONFESIONAL, desahogada dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, en la cual se le declaró por confesa a la codemandada [REDACTED], 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; LA CONFESIONAL, desahogada dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, misma que fue desahogada en audiencia de ley celebrada el día trece de mayo de dos mil veinticuatro, siendo un total de quince posiciones, las cuales fueron calificadas de legales en su totalidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 306 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, por lo que la Licenciada [REDACTED], en su carácter de interventora de la codemandada [REDACTED], al haber estado presente en dicha audiencia, contestó lo siguiente:

*"1.- QUE SU REPRESENTADA CONOCE A [REDACTED]?, Calificada de legal, Contestó: "Si, agregando que conoce debido a la documentación que obra en autos."*

*2.- QUE SU REPRESENTADA CONOCIÓ EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL AVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, MISMO SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD BAJO INSCRIPCIÓN DE MEMORIAS DESCRIPTIVAS, INSCRIPCIÓN 1 DEL TOMO 1,*

SECCIÓN PRODUTSA, DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 1998, FOLIO REAL 9076733, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

3.- QUE SU REPRESENTADA TUVO CONOCIMIENTO QUE EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, TRIBUTA BAJO LA CLAVE CATASTRAL GP-006-005, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

4.- QUE SU REPRESENTADA RECONOCE QUE A PARTIR DEL DÍA 20 DE JULIO DE 1998, SE HA ABSTENIDO DE POSEER EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL AVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA Y QUE EN EL PRESENTE ASUNTO SE PRETENDE PRESCRIBIR, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

5.- QUE SU REPRESENTADA CON FECHA 20 DE JULIO DE 1998, CELEBRO CON LA SUSCRITA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN, CON RESPECTO DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VIETORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

6.- QUE SU REPRESENTADA ACEPTÓ COMO PRECIO DE LA OPERACIÓN DE COMPRA VENTA RESPECTO DEL INMUEBLE MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, LA CANTIDAD DE \$18,000.00 DÓLARES MONEDA AMERICANA, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

7.- ¿QUE SU REPRESENTADA CON FECHA 20 DE JULIO DE 1998, FECHA EN QUE SE FIRMÓ Y CELEBRO EL CONTRATO DE COMPRA VENTA, RECIBIÓ EL PRECIO PACTADO POR LA OPERACIÓN, Y EN ESE ACTO HIZO ENTREGA A LA SUSCRITA DE LA POSESIÓN MATERIAL Y JURÍDICA DEL INMUEBLE A USUCAPIR IDENTIFICADO COMO LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL AVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, MISMO SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD BAJO INSCRIPCIÓN DE MEMORIAS DESCRIPTIVAS, INSCRIPCIÓN 1 DEL TOMO 1, SECCIÓN PRODUTSA, DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 1998, FOLIO REAL 907673, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

8.- QUE SU REPRESENTADA DESDE EL DÍA 20 DE JULIO DE 1998, SE ABSTUVO DE EJERCER ACTOS DE DOMINIO SOBRE EL PREDIO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, QUE ES

MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO DE PRESCRIPCIÓN?, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

9.- QUE SU REPRESENTADA SE ABSTUVO DE PERTURBAR LA PROPIEDAD Y POSESIÓN QUE DESDE EL DÍA 20 DE JULIO DE 1998, EJERCE [REDACTED], RESPECTO DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, MISMO QUE SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD BAJO INSCRIPCIÓN DE MEMORIAS DESCRIPTIVAS, INSCRIPCIÓN 1 DEL TOMO 1, SECCIÓN PRODUTSA, DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 1998, FOLIO REAL 907673, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

10.- QUE SU REPRESENTADA JAMÁS PERTURBÓ LA POSESIÓN QUE TIENE [REDACTED], RESPECTO DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

11.- QUE SU REPRESENTADA PERMITIÓ Y CONSINTIÓ QUE DESDE EL DÍA 20 DE JULIO DE 1998, [REDACTED], TENGA LA POSESIÓN DEL RESPECTO DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA

CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, Calificada de legal, Contestó:  
**"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

12.- ¿QUE SU REPRESENTADA RECONOCE QUE [REDACTED], SEA DECLARADA PROPIETARIA DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

13.- QUE SU REPRESENTADA RECONOCE QUE [REDACTED], TIENE DERECHO A EJERCITAR LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN SU FAVOR RESPECTO DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, MISMO QUE SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ÉSTA CIUDAD BAJO INSCRIPCIÓN DE MEMORIAS DESCRIPTIVAS, INSCRIPCIÓN 1 DEL TOMO 1, SECCIÓN PRODUTSA, DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 1998, FOLIO REAL 907673, Calificada de legal, Contestó: **"Si, conforme a la documentación que obra en autos."**

14. QUÉ SU REPRESENTADA TUVO CONOCIMIENTO, QUE LA SUSCRITA DETENTA LA POSESIÓN DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, MISMO

QUE SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD BAJO INSCRIPCIÓN DE MEMORIAS DESCRIPTIVAS, INSCRIPCIÓN 1 DEL TOMO 1, SECCIÓN PRODUTSA, DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 1998, FOLIO REAL 907673, EN VIRTUD DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA QUE SU REPRESENTADA CELEBRO CON LA SUSCRITA, *Calificada de legal, Contestó: "No, la detenta [REDACTED]:"*.

**15.- QUE SU REPRESENTADA TUVO CONOCIMIENTO, QUE LA SUSCRITA DETENTO LA POSESIÓN DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, MISMO QUE SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD BAJO INSCRIPCIÓN DE MEMORIAS DESCRIPTIVAS, INSCRIPCIÓN 1 DEL TOMO 1, SECCIÓN PRODUTSA DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 1998, FOLIO REAL 907673 EN CARÁCTER DE PROPIETARIA, DE FORMA PACÍFICA, PUBLICA, DE BUENA FE E ININTERRUMPIDAMENTE DESDE EL DÍA 20 DE JULIO DE 1998, *Calificada de legal, Contestó: "No, no tengo conocimiento, sin embargo, existe un contrato celebrado por mi representado."***

Y una vez analizadas todas las posiciones calificadas de legales que le fueron realizadas a la codemandada [REDACTED], se advierte que la misma no niega el hecho de que [REDACTED] y a la accionante hayan celebrado el contrato de compraventa de derechos de posesión, de fecha veinte de julio de mil novecientos noventa y ocho, respecto al bien inmueble materia de la litis. Probanza que tiene valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

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 cinco 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 ofertó la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de las CC. [REDACTED]

[REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada el día trece de mayo de dos mil veinticuatro, misma que tiene 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]

[REDACTED], dejó de manifiesto lo siguiente:

**"A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER A [REDACTED], EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO? Calificada de legal contesto: Si la conozco desde los años ochentas.**

**A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? Calificada de legal contesto: Si la conozco.**

**A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, TRIBUTA BAJO LA CLAVE CATASTRAL GP-006-005. Calificada de legal, contesto: Si, me consta.**

**A LA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD BAJO INSCRIPCIÓN DE MEMORIAS DESCRIPTIVAS, INSCRIPCIÓN 1 DEL TOMO 1, SECCIÓN PRODUTSA, DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 1998, FOLIO REAL 907673. Calificada de legal, contesto: Si, si esta.**

**A LA QUINTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN TIENE LA POSESIÓN FÍSICA Y MATERIAL DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? Calificada de legal, contesto: Es [REDACTED].**

**A LA SEXTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA A PARTIR DE QUÉ FECHA [REDACTED], TIENE LA POSESIÓN DEL LOTE DE TERRENO**

MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? **Calificada de legal, contestó:** La tiene desde el veinte de julio de mil novecientos noventa y ocho.

A LA SÉPTIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUAL FUE EL ORIGEN DE LA POSESIÓN QUE TIENE [REDACTED], DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? **Calificada de legal contesto:** Lo obtuvo porque lo compro al señor [REDACTED].

A LA OCTAVA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUAL FUE PRECIO PACTADO EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA QUE CELEBRO [REDACTED] PARA OBTENER LA PROPIEDAD Y POSESIÓN DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? **Calificada de legal contesto:** Fueron \$18,000.00 (DIECIOCHO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA).

A LA NOVENA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUÉ CARÁCTER HA POSEÍDO [REDACTED], EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? **Calificada de legal, contesto:** Como propietaria.

A LA DÉCIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED] HA POSEÍDO DE BUENA FE Y PACIFICAMENTE, EL LOTE DE TERRENO A PRESCRIBIR? **Calificada de legal, contesto:** Si me consta que ha sido de buena fe.

**A LA DÉCIMA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED], HA POSEÍDO EN FORMA CONTINUA Y PUBLICA, LA FRACCIÓN DE TERRENO A PRESCRIBIR? Calificada de legal, contesto: Si ahí ha estado todo el tiempo.**

**A LA DÉCIMA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI [REDACTED], HA REALIZADO MEJORAS DENTRO DEL TERRENO A PRESCRIBIR Y EN CASO AFIRMATIVO QUE NOS LAS DESCRIBA? Calificada de legal, contesto; Si, ahí tiene su casa y la ha construido poco a poco.**

**A LA DÉCIMA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN PAGA LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO AGUA, LUZ E IMPUESTO PREDIAL, DEL INMUEBLE A PRESCRIBIR? Calificada de legal, contesto: Si ella [REDACTED].**

**A LA DÉCIMA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Lo sé porque soy su vecina vivo por la parte de atras de su casa porque su terreno tiene entrada a dos calles diferentes."**

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

**"A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER A [REDACTED], EN CASO AFIRMATIVO DESDE CUÁNDO? Calificada de legal contesto: Si la conozco desde el noventa y ocho.**

**A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CONOCER EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? Calificada de legal contexto: Si la conozco.**

**A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, TRIBUTA BAJO LA CLAVE CATASTRAL GP-006-005. Calificada de legal, contexto: Si, me consta.**

**A LA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6**

(SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD BAJO INSCRIPCIÓN DE MEMORIAS DESCRIPTIVAS, INSCRIPCIÓN 1 DEL TOMO 1, SECCIÓN PRODUPTSA, DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 1998, FOLIO REAL 907673. **Calificada de legal, contesto: Si, me consta.**

**A LA QUINTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN TIENE LA POSESIÓN FÍSICA Y MATERIAL DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? Calificada de legal, contesto: Es [REDACTED].**

**A LA SEXTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA A PARTIR DE QUÉ FECHA [REDACTED], TIENE LA POSESIÓN DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? Calificada de legal, contestó: La tiene desde el veinte de julio de mil novecientos noventa y ocho.**

**A LA SÉPTIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUAL FUE EL ORIGEN DE LA POSESIÓN QUE TIENE [REDACTED], DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? Calificada de legal contesto: Lo obtuvo por un contrato de compraventa al señor [REDACTED].**

**A LA OCTAVA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, CUAL FUE PRECIO PACTADO EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA QUE CELEBRO [REDACTED] [REDACTED], PARA OBTENER LA PROPIEDAD Y POSESIÓN DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS),**

**MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? Calificada de legal** *contesto: Fueron \$18,000.00 (DIECIOCHO MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA) que se pagaron en efectivo.*

**A LA NOVENA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUÉ CARÁCTER HA POSEÍDO [REDACTED], EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 5 (ANTES 4), DE LA MANZANA 6 (SEIS), MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE REAL DE 259.134 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 249.60 METROS CUADRADOS Y QUE SE UBICA EN AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA? Calificada de legal**, *contesto: Esta en calidad de dueña.*

**A LA DÉCIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED], HA POSEÍDO DE BUENA FE Y PACIFICAMENTE, EL LOTE DE TERRENO A PRESCRIBIR? Calificada de legal**, *contesto: Si me consta.*

**A LA DÉCIMA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE [REDACTED], HA POSEÍDO EN FORMA CONTINUA Y PUBLICA, LA FRACCIÓN DE TERRENO A PRESCRIBIR? Calificada de legal**, *contesto: Si ahí ha estado todo el tiempo.*

**A LA DÉCIMA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI [REDACTED], HA REALIZADO MEJORAS DENTRO DEL TERRENO A PRESCRIBIR Y EN CASO AFIRMATIVO QUE NOS LAS DESCRIBA? Calificada de legal**, *contesto: Si, ha construido su vivienda para estar con su familia.*

**A LA DÉCIMA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIEN PAGA LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO AGUA, LUZ E IMPUESTO PREDIAL, DEL INMUEBLE A PRESCRIBIR? Calificada de legal**, *contesto: Si ella [REDACTED].*

**A LA DÉCIMA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO:** *Lo sé porque yo por un tiempo fui vecina por un lapso de diez años y en ocasiones yo iba a pagar el predial y le decía a la señora [REDACTED] que si le hacia el favor de irlo a pagar por ella."*

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

declararon por separado conocer a la parte actora [REDACTED]; conocer el bien inmueble materia de la litis; que la accionante es quien tiene la posesión física y material del mismo; que a partir del día veinte de julio de mil novecientos noventa y ocho, la actora tiene la posesión del inmueble que nos ocupa; que el origen de la posesión de la accionante fue un contrato de compraventa que celebró con el señor [REDACTED], el día veinte de julio de mil novecientos noventa y ocho; y que la parte actora desde esa fecha ha poseído el inmueble materia de la litis, con los atributos de ley para adquirirlo mediante la usucapión, es decir, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietaria, y por más de cinco años, dando ambos testigos razón fundada de su dicho.- En virtud de ello es que las testigos pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condiciones se detenta un inmueble, y al haber sido contestes y uniformes las partes en sus atestes y haber dado razón, es que se reitera que esa prueba resulta eficaz ello en los términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para justificar la posesión con las cualidades exigidas por el artículo 1138 del Código Civil para la Entidad, esto es, que la promovente del presente juicio se encuentran en posesión del inmueble materia de la usucapión, en forma **pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietaria y, por un término mayor de cinco años.** Al respecto se citan como aplicables las siguientes Tesis de Jurisprudencia que a la letra rezan, respectivamente.

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

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. XX. J/49. Amparo directo 480/90. Pánfilo Saúl Fernández Briones. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol

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

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

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

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

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

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

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. .8o.C. J/24 Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004.

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

**VIII.-** Acto seguido, toda vez que la codemandada [REDACTED], presentó escrito de contestación número 1912 de fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, por conducto de su interventora provisional Licenciada [REDACTED]; se procede al estudio de las excepciones hechas valer por dicha codemandada, las cuales son las siguientes:

**A).- EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA,** la cual opone por el siguiente motivo: “ *Se opone este medio de defensa, por las deficiencias legales en su pretensión y las oscuridades en que incurre la parte actora, toda vez que el escrito inicial de demanda se encuentra redactado en términos imprecisos, al no determinar con exactitud las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la narrativa de los hechos que menciona en su libelo.*”. Excepción que resulta encontrarse infundada, toda vez que en autos está plenamente acreditado la causa del pedir de la parte actora en su prestación principal, habida cuenta que del escrito de contestación de la codemandada [REDACTED], por conducto de su interventora Licenciada [REDACTED], al escrito de demanda, se advierte que la misma tuvo pleno conocimiento de las pretensiones de la accionante, como los hechos en que se apoya y; en este sentido los Tribunales Colegiados de nuestro país han determinado que para la procedencia de la excepción que se estudia es indispensable que en la demanda se advierta que se deja en un estado completo de indefensión al pasivo procesal, lo que acontece

cuando la demanda se redacta de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, y que al demandado no se le permitan oponer las defensas que al respecto pudiera tener; contrario a ello, de la lectura de la demanda se advierten los hechos en que la actora funda su acción; y del escrito de contestación resulta claro que quien contestó a la demanda, esto es, la interventora Licenciada [REDACTED], entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en contra de su representada, ya que opuso las excepciones que consideró pertinentes; y es el caso de que dicha parte omitió impugnar el auto admisorio de la demanda, y de las prestaciones y hechos narrados en el escrito inicial se aprecia que la parte actora ejercita la acción de prescripción positiva, exponiendo los hechos en que se funda, por lo que en mérito de lo antes expuesto, tenemos que resulta del todo improcedente la presente excepción. A fin de robustecer lo antes expuesto se citan como aplicables las siguientes tesis, mismas cuyo texto y rubro estatuyen:

Registro digital: 201415

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XVII.2o.8 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Septiembre de 1996, página 647

Tipo: **Aislada**

**EXCEPCION DILATORIA. NO LO ES LA OSCURIDAD O DEFECTO EN LA DEMANDA. SI EL JUEZ ADMITE UNA DEMANDA IRREGULAR DEBE APELARSE DICHO PROVEIDO.**

*La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 36 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, no la enumera como tal y no puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al Juez, según lo establece el artículo 251 del cuerpo legal en cita. De lo anterior se desprende que queda a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular otorgándole la ley la facultad para corregir inmediatamente cualquier deficiencia con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expedir el despacho de los negocios. Luego si el*

Juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 49/96. Pulse de Chihuahua, S.A. de C.V. 11 de julio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina. Secretaria: Olga Cano Moya.

Registro digital: 213742

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.1o.C.64 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Enero de 1994, página 204

Tipo: **Aislada**

**DEMANDA OSCURA O IRREGULAR. EN CONTRA DE SU ADMISION PROCEDE INTERPONER EL RECURSO CORRESPONDIENTE.**

Al desaparecer del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles la excepción de obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, y establecer en sus artículos 255, 257, 322 y 325, respectivamente, los requisitos que debe contener la demanda y la facultad del juez para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete si es oscura o irregular, es incuestionable que queda a su cargo corregir, inmediatamente, cualquier deficiencia de que adolezca la instancia inicial. Luego, si el juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4777/91. Sociedad de Desarrollo Minero Padierna, S.A. y otro. 20 de mayo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Registro digital: 223822

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VII, Enero de 1991, página 217

Tipo: **Aislada**

**DEMANDA, OSCURIDAD DE LA, NO CONSTITUYE UNA EXCEPCION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).**

La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, no la enumera como tal, ni puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al juez, según lo establece el artículo 269 del cuerpo legal en cita.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 940/89. Rodolfo Díaz Sandoval. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Federico Rodríguez Celis.

Amparo directo 157/87. Jorge Pérez Barba. 25 de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Antonio Llanos Duarte. Secretario: Francisco Javier Villegas Hernández.

**B).- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** la que hizo consistir en el siguiente argumento: *“Niego el derecho ejercitado por la parte actora, toda vez que no se acreditan los elementos de la posesión de buena fe, en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente, establecidos en el artículo 1139 fracción I del Código Civil vigente para el Estado de Baja California, por lo que se revierte la carga de la prueba a la parte actora para que esta sea quien deba acreditar los elementos de su acción para que surta efectos la PRESCRIPCIÓN POSITIVA.”*. En relación a la misma, dicha excepción opuesta resulta improcedente, toda vez que de las probanzas aportadas en el juicio y valoradas en forma particularizada y administrativamente, como se vio en líneas precedentes, no se advierte de manera alguna la justificación de la excepción referida, ya que la misma se opone con el fin de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, pues como ya se indicó, la activa procesal acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó la causa generadora de su posesión y haber disfrutado de su posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe, en concepto de propietaria y por un término mínimo de cinco años, de acuerdo al artículo 1139 fracción I del Código Civil en el Estado, de donde se concluye que es apto para prescribir, razón por la cual no le asiste la razón ni el derecho a la codemandada excepcionante basada en su argumento; por lo que se reitera que la accionante dió 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 y hechos en que los funda y por esa circunstancia debe dictarse sentencia favorable a sus intereses, al haber acreditado tener la acción y el derecho suficientes para ello, puesto que invocó y acreditó la causa generadora de su posesión respecto del inmueble materia del 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 adquirirlos mediante la prescripción positiva, con lo que también dio cumplimiento al artículo 797 del Código en mención, 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 contrato de compraventa de derechos de posesión celebrado el día veinte de julio de mil novecientos noventa y ocho, que ya fue analizado en líneas que anteceden; motivo por el cual se decreta la improcedencia de la excepción de mérito. En tal sentido resultan aplicables las siguientes jurisprudencias y tesis:

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.

### **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.**

No obstante a lo anterior, la codemandada [REDACTED], ofertó como medio de convicción, la **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte actora [REDACTED], dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, se le tuvo a la codemandada [REDACTED], desistiéndose de dicha probanza, por así convenir a sus intereses, para todos los efectos legales a que haya lugar; sin que exista alguna **presunción legal o humana** que favorezca a la codemandada para justificar sus argumentos defensivos en estudio, siendo también que **la instrumental de actuaciones**, ninguna de las constancias que integran el juicio le beneficia a la oferente para probar excepción alguna que pudiera desprenderse de su libelo de contestación a la demanda, incumpliendo así la codemandada en mención con la carga procesal que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**IX.-** Así pues, a juicio de quien resuelve, con los medios de convicción analizados previamente, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio, y hechos en que se funda la accionante y; que la codemandada [REDACTED], no acreditó sus excepciones y defensas; no obstante la rebeldía decretada a la codemandada [REDACTED]; de tal manera que estando probado que el lote de terreno materia de este proceso aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad a nombre del codemandado [REDACTED]; que la activa procesal **se encuentra en posesión del mismo desde hace más de cinco años, en concepto de propietaria, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe**; por lo tanto, es de resolverse que se ha convertido en propietaria del lote de terreno materia de la litis

que ampara el certificado de inscripción, al haberse consumado en su favor la prescripción positiva del mismo.

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 que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya...”.

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

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

**XI.-** Por otro lado, cabe mencionar que el lote de terreno materia del presente juicio inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, cuenta con la siguiente ANOTACIÓN:

*"CONTRATO DE COMPRAVENTA INSCRIPCIÓN 3938 DEL TOMO 18 DE SECCIÓN PRODUTSA DE FECHA 10 DE AGOSTO DE 1990  
TIPO DE CONTRATO: CON RESERVA DE DOMINIO  
COMPRADOR(ES): [REDACTED], QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD  
FOLIO REAL: 907673  
TIPO PREDIO: URBANA  
LOTE: 4 MANZANA: 6  
COLONIA GUADALUPE VICTORIA, MESA DE OTAY  
MUNICIPIO: TIJUANA  
SUPERFICIE: 249.60 M<sup>2</sup>  
SIN CONSTRUCCIONES."*

Por lo cual, una vez que se de cumplimiento a lo ordenado en el Considerando X del presente fallo, deberá decretarse la **CANCELACIÓN TOTAL** de la partida 3938 del Tomo 18 de Sección PRODUTSA de fecha 19 de agosto de 1990, Folio Real: 907673, consistente en la anotación que ampara el certificado de inscripción expedido por la Oficina Registradora Local, en donde se encuentra inscrito el inmueble litigioso. Lo anterior en virtud de que dicha anotación es relativa a un contrato de compraventa con reserva de dominio, que fue celebrado por el causante de la parte actora, es decir, la hoy codemandada [REDACTED], mismo acto jurídico que exhibió la accionante como anexo al escrito de demanda, consistente en el contrato de compraventa con reserva de dominio, de fecha veintitrés de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, celebrado por una parte [REDACTED], como "la propietaria", representada en ese acto por su Director General [REDACTED], y por otra parte [REDACTED], como "el posesionario", el cual quedó inscrito ante la Oficina Registradora Local, bajo partida número 3938 a fojas 301, Sección Civil de fecha 10 de agosto de 1990.

**XII.- COSTAS.-** No se hace especial condena en costas en la presente instancia, pues se dedujo una acción declarativa, y no se actualiza ninguno de los hipotéticos a que refiere el

artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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

### RESUELVE:

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

**SEGUNDO.-** Se declara que -a efecto de purgar el vicio de la formalidad del acto por medio del cual adquirió el bien inmueble materia del juicio- la accionante [REDACTED], se convirtió en propietaria -por haberse consumado en su favor la prescripción positiva- respecto del bien inmueble identificado como **LOTE 5 ANTES LOTE 4, DE LA MANZANA 6, UBICADO EN LA AVENIDA GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO, NÚMERO 52, DE LA COLONIA GUADALUPE VICTORIA, MESA DE OTAY, DE ÉSTA CIUDAD, CON CLAVE CATASTRAL GP-006-005, CON UNA SUPERFICIE DE 249.60 METROS CUADRADOS**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo **Memorias descriptivas inscripción 1 del Tomo 1 de Sección Produsta de fecha 02 de diciembre de 1988, Folio Real: 907673**. En el entendido que en ejecución de sentencia, se deberá de

exhibir el plano y/o levantamiento topográfico con la superficie correspondiente, de conformidad con lo expuesto en el Considerando IV del fallo que nos ocupa.

**TERCERO.-** Se decreta la cancelación **PARCIAL** de las **Memorias descriptivas inscripción 1 del Tomo 1 de Sección Produtsa de fecha 02 de diciembre de 1988, Folio Real: 907673;** solo por lo que hace al lote de terreno materia del presente juicio; así como la cancelación **TOTAL** de la ANOTACIÓN que ampara el certificado de inscripción en donde se encuentra inscrito el inmueble que nos ocupa, siendo el **contrato de compraventa inscripción 3938 del Tomo 18 de Sección Produtsa de fecha 10 de agosto de 1990, Folio real: 907673.**

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

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 75 Bis A fracción XI y 75 bis B de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio a Recaudación de Rentas del Municipio a efecto de hacer de su conocimiento que la C. [REDACTED] [REDACTED], adquirió la propiedad del bien inmueble identificado en

el resolutivo segundo de la presente resolución.

**SEXTO.-** No se hace especial condena en costas en la presente instancia, por los motivos expuestos en el Considerando **XII** del fallo que nos ocupa.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

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

JJAC

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 1122/2021, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED]. Y; [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. - - - -

En el número **14,838** del Boletín Judicial de fecha **28-Agosto-2024**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- **En 29-Agosto-2024** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **14,838** del Boletín Judicial de fecha **28-Agosto-2024**. CONSTE.